

**Exklusive 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Terrasse & Klimaanlage in 1030 Wien – Erstbezug!**



**Objektnummer: 2258/63**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	136,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Kathrin Rieser**

MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

T +43 1 321 00 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



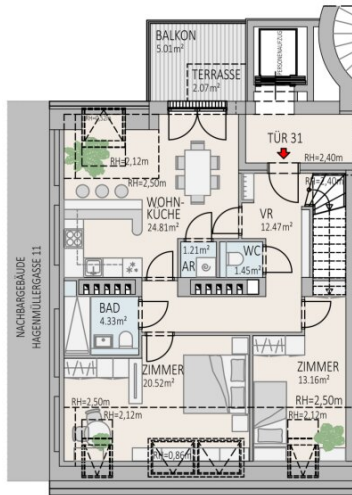




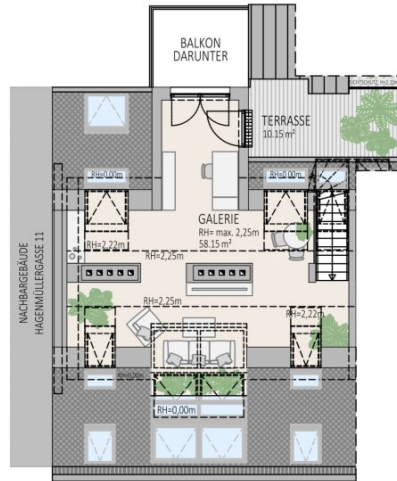








1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

**TOP 31**

Wohnfläche 136,1 m<sup>2</sup>  
Terrassen 12,2 m<sup>2</sup>  
Balkon 5,0 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 10,4 m<sup>2</sup>



Planstand 7.5.2026  
Masstab ca. 1:140 auf A4  
bzw. ca. 1:100 auf A3

0 1 2 4 6m

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführungen sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien – eine exklusive Dachgeschosswohnung im 1. Obergeschoss (1. DG) eines modernen Neubaus im begehrten 3. Bezirk. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 136,1 m<sup>2</sup> inkl. Galerie lt. NWG bietet diese Wohnung Raum für anspruchsvolles Wohnen und höchsten Komfort.

Der Erstbezug dieser eleganten Wohnung garantiert Ihnen modernste Ausstattung und höchste Qualität. Drei lichtdurchflutete Zimmer schaffen eine angenehme Atmosphäre, die perfekt auf Ihre individuellen Bedürfnisse abgestimmt ist. Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und bildet das Herzstück dieser Traumwohnung.

Genießen Sie entspannte Stunden auf dem Balkon oder der großzügigen Terrasse mit herrlichem Stadtblick – hier erleben Sie das urbane Leben von seiner schönsten Seite. Edle Dielenböden und stilvolle Fliesen sowie eine behagliche Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, ideal für entspannende Wellnessmomente zu Hause.

Die Wohnung verfügt über eine moderne Klimaanlage, die an heißen Sommertagen für angenehme Frische sorgt. Der Personenaufzug bringt Sie bequem und barrierefrei in Ihr neues Zuhause.

Die Lage ist unschlagbar: Perfekte Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn sowie Bahnhof und Autobahnanschluss ermöglichen Ihnen eine schnelle und unkomplizierte Mobilität in Wien und darüber hinaus.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser für Ihre Gesundheit, Schulen, Kindergärten sowie Universitäten und höhere Schulen für Kinder und Jugendliche. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren runden das Angebot ab.

Dieses exklusive Angebot zum Kaufpreis von 1.250.000,00 € verbindet urbanes Wohnen mit höchstem Komfort und einer erstklassigen Lage – ideal für alle, die das Besondere suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wien!

Hinweis: Die dargestellten Visualisierungen sind als Beispielbilder zu verstehen und wurden teilweise KI-generiert. Sie dienen der Veranschaulichung möglicher Gestaltungskonzepte. Aufgrund des Baufortschritts können Ausstattungsdetails vom finalen Zustand abweichen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap