

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



**Objektnummer: 2258/64**

**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>	121,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Kathrin Rieser**

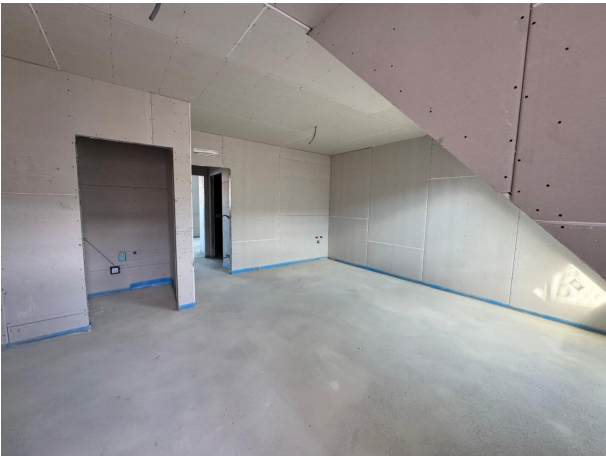
MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

T +43 1 321 00 03

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







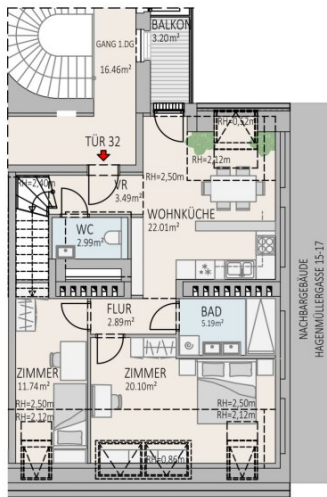




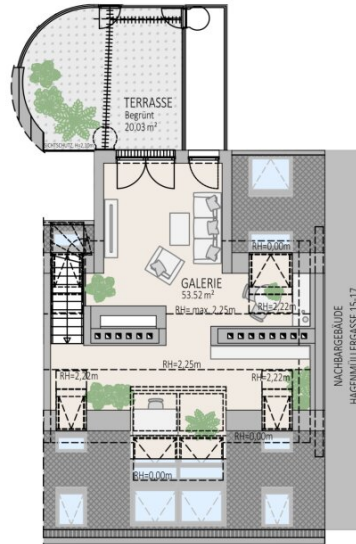


**TOP 32**

Wohnfläche 121,9 m<sup>2</sup>  
Terrassen 20,0 m<sup>2</sup>  
Balkon 3,2 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 9,3 m<sup>2</sup>



1. DACHGESCHOSS

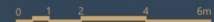


2. DACHGESCHOSS

Die in der Plandarstellung 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.



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



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien – eine exklusive Dachgeschosswohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Wohnhauses im begehrten 1030 Wien. Diese außergewöhnliche Immobilie vereint urbanes Wohnen mit höchstem Komfort und besticht durch eine großzügige Wohnfläche von 121,93 m<sup>2</sup>, die keine Wünsche offenlässt.

Der Erstbezug garantiert Ihnen modernste Ausstattung und eine hochwertige Bauweise, die sich in jedem Detail widerspiegelt. Drei geräumige Zimmer bieten Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Wohnzimmer mit offener Wohnküche, gemütliches Schlafzimmer oder stilvolles Arbeitszimmer. Die offene Küche ist das Herzstück der Wohnung und lädt zu kulinarischen Abenteuern und geselligen Stunden ein.

Besonders hervorzuheben sind der Balkon und die Terrasse, von denen Sie einen beeindruckenden Stadtblick genießen können. Diese Freiflächen sind ideal, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen, sei es beim Frühstück mit Sonnenaufgang oder bei einem Glas Wein am Abend.

Der Bodenbelag aus eleganten Dielen und Fliesen sowie die Fußbodenheizung sorgen für ein behagliches Wohngefühl in allen Räumen. Für Ihr Wohlbefinden sorgt zudem eine moderne Klimaanlage, die an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen sorgt. Das Badezimmer ist mit einer hochwertigen Dusche ausgestattet und bietet Ihnen eine stilvolle Wohlfühloase.

Der Personenaufzug erleichtert Ihnen den Zugang zur Wohnung und garantiert Komfort und Barrierefreiheit. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind Sie bestens vernetzt: In unmittelbarer Nähe befinden sich U-Bahn, Bus, Straßenbahn, Bahnhof sowie ein Autobahnanschluss, die Ihnen eine schnelle und bequeme Mobilität in und um Wien ermöglichen.

Auch die Infrastruktur überzeugt auf ganzer Linie: Ärzte, Apotheke, Klinik und Krankenhaus sind ebenso in der Nähe wie Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen. Für den täglichen Bedarf finden Sie Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren in unmittelbarer Umgebung.

Diese Dachgeschosswohnung ist die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil, Komfort und bester Lage. Nutzen Sie die seltene Gelegenheit, in eine hochwertige Immobilie mit einzigartigem Flair und exzellenter Ausstattung zu investieren. Ihr neues Zuhause in 1030 Wien wartet auf Sie – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

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