

**Exklusive 2-Zimmer DG-Wohnung mit Terrasse &
Klimaanlage in 1030 Wien – Erstbezug!**



Objektnummer: 2258/65

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	109,85 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

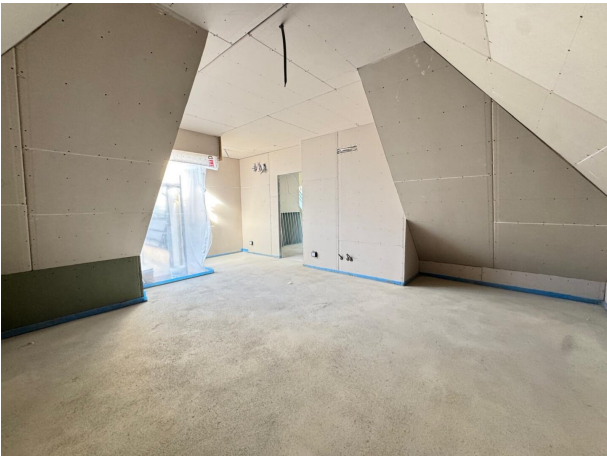
Ihr Ansprechpartner

Kathrin Rieser

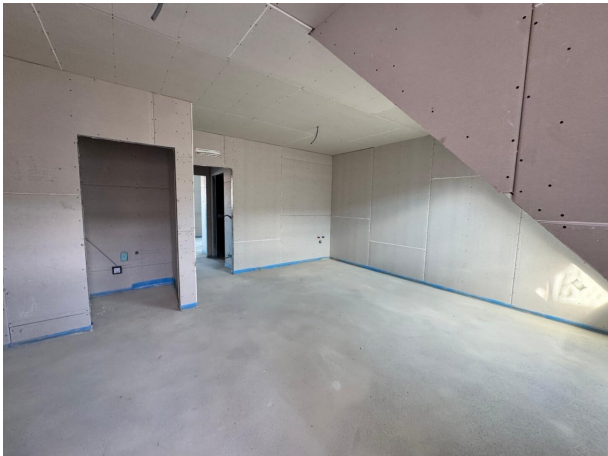
MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

T +43 1 321 00 03

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



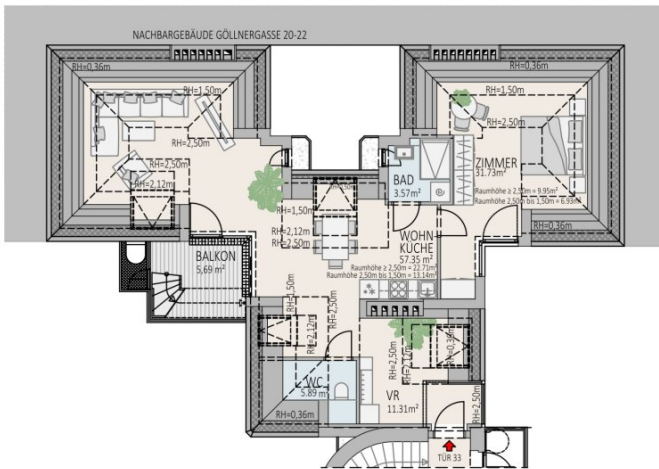




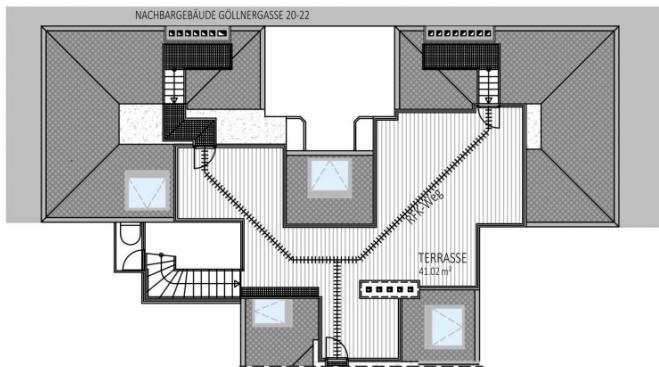








1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS

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.

**MAX
STA**
Immo GmbH

PROJEKT
Hagenmüllergasse 13
1030 Wien

TOP 33

Wohnfläche 109,9 m²
Terrassen 41,0 m²
Balkon 5,7 m²
Kellerabteil 2,8 m²



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

0 1 2 4 6m

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 3. Bezirk Wiens – eine exklusive Dachgeschosswohnung, die keine Wünsche offenlässt. Diese einzigartige Immobilie im 1. Dachgeschoss bietet Ihnen auf großzügigen 109,85 m² ein modernes und stilvolles Wohnerlebnis inmitten der pulsierenden Stadt.

Der Erstbezug garantiert Ihnen höchste Qualität und modernste Ausstattung. Die Wohnung überzeugt durch zwei helle, großzügige Zimmer, die sich perfekt als Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Das Herzstück bildet die offene Wohnküche, die mit einem durchdachten Layout zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.

Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrem privaten Balkon und der großzügigen Terrasse mit herrlichem Stadtblick – ein perfekter Rückzugsort, um den Alltag hinter sich zu lassen und die Wiener Skyline zu bewundern.

Edle Dielen- und Fliesenböden, eine komfortable Fußbodenheizung sowie die Option auf Klimaanlage sorgen für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem und barrierefrei zu Ihrer Wohnung.

Die Lage könnte kaum besser sein: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt – von Arztpraxen, Apotheken und Kliniken über Kindergärten, Schulen und Universitäten bis hin zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkten, Bäckereien und großen Einkaufszentren. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn sowie den nahegelegenen Bahnhof und Autobahnanschluss macht Ihre Mobilität im Alltag besonders flexibel und unkompliziert.

Mit einem Kaufpreis von 950.000 Euro erwerben Sie nicht nur eine Wohnung, sondern einen Lebensraum, der urbanes Wohnen auf höchstem Niveau ermöglicht. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, Ihren Wohntraum in einer der begehrtesten Gegenden Wiens zu verwirklichen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern! Ihr neues Zuhause im 3. Bezirk wartet auf Sie.

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