

**Dachgeschoß: TOP hofseitiges Dreizimmer-Apartment in
urbaner Lage (KV-Errichtung geschenkt)**



Objektnummer: 1939/218927

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,15 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,28 m ²
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	571.500,00 €
Provisionsangabe:	

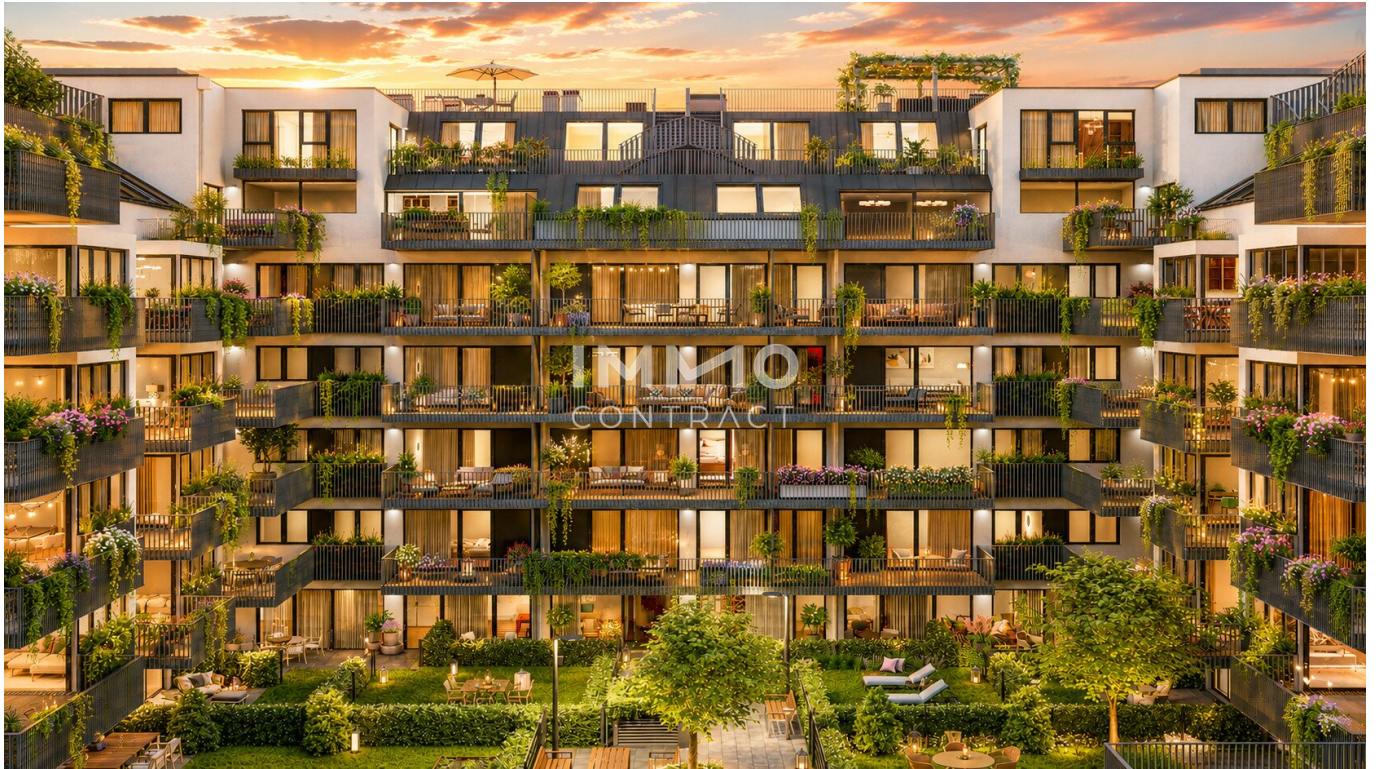
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



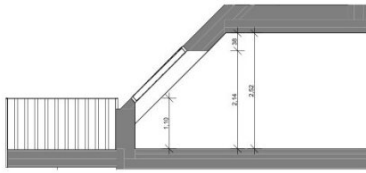
www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.



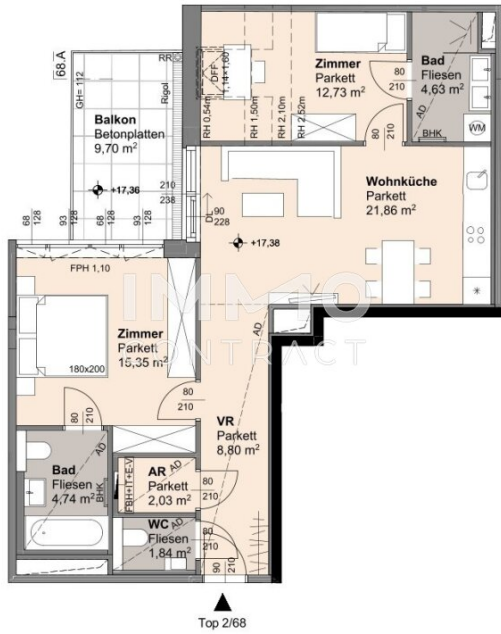




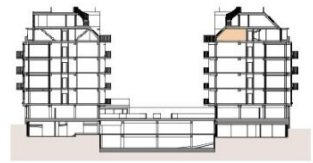
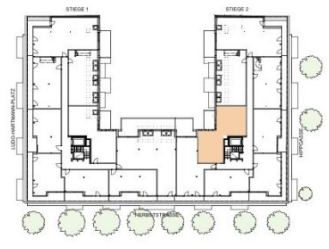
HERBSTSTRASSE 6-10
A-1160 WIEN



Schnitt 2/68 A



Top 2/68

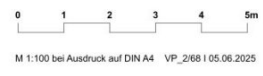


Top 68	Stiege 2
1.DACHGESCHOSS	3 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 71,98 m ²
Balkon	ca. 9,70 m ²
ER	ca. 2,28 m ²
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,27 m



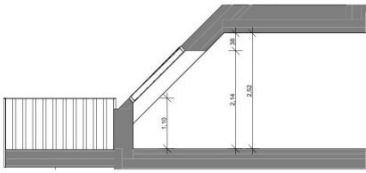
Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weiters Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

- | | | | |
|------|------------------------------------|--------------------|----------------------------|
| AD | Abgehängte Decke | FPH | Fertigarapethöhe |
| AR | Abstellraum | (30cm Türschwelle) | |
| BHK | Badzimmerheizkörper | RR | Regenfallhöhe |
| WM | Waschmaschine | RH | Raumhöhe |
| UZ | Unterzug | GH | Geländerhöhe |
| EV | Elektroventilator | SR | Schrankraum |
| FBHV | Fußbodenheizungsverteiler | VR | Vorraum |
| LV | Leerverrohrung für autom.Türöffner | TA | Taster für autom.Türöffner |

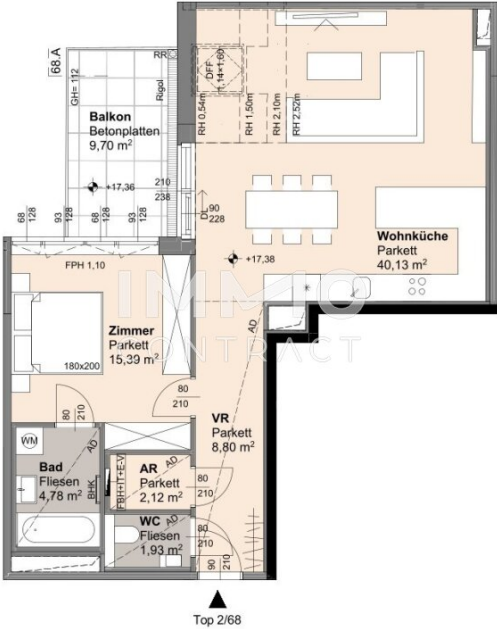


M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_2/68 | 05.06.2025

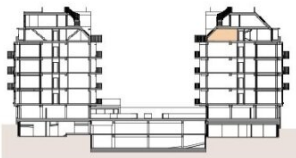
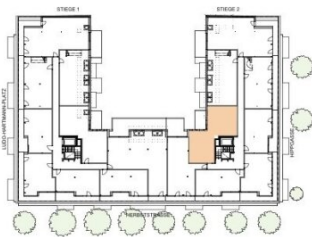
HERBSTSTRASSE 6-10
A-1160 WIEN



Schnitt 2/68 A



Top 2/68

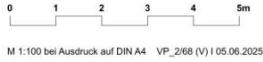


Top 68 Variante 2	Stiege 2
1.DACHGESCHOSS	2 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 73,15 m ²
Balkon	ca. 9,70 m ²
ER	ca. 2,28 m ²
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,27 m



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weiters Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

- AD Abgehängte Decke
- AR Abstellraum
- BHK Badezimmerheizkörper
- WM Waschmaschine
- UZ Unterzug
- EV Elektroventilator
- FBHV Fußbodenheizungsverteiler
- LV Leerverrohrung für autom. Türöffner
- FPH Fertiggarparhöhe (33cm Türschwelle)
- RR Regentalföhre
- RH Raumhöhe
- GH Geländerhöhe
- SR Schrankraum
- VR Vorraum
- TA Taster für autom. Türöffner



M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_2/68 (V) | 05.06.2025

Objektbeschreibung

Die als **3-Zimmer-Variante** geplante Wohnung überzeugt mit einem großzügigen, hofseitig ausgerichteten Wohn- und Essbereich, der viel Tageslicht erhält und eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den rund 9,7 m² großen Balkon mit sonniger Westausrichtung – der perfekte Ort für entspannte Nachmittage und laue Sommerabende.

Neben dem gemütlichen Schlafzimmer steht ein zusätzliches Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lässt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für entspannte Wellnessmomente. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch technisch lässt die Wohnung keine Wünsche offen: Moderne Klimaspitgeräte gewährleisten selbst an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima und erhöhen die Wohnqualität das ganze Jahr über.

Besonders attraktiv ist die flexible Grundrissgestaltung: **Wer noch mehr Großzügigkeit bevorzugt, kann die Wohnung alternativ auch als weitläufige 2-Zimmer-Variante ausführen lassen.** So passt sich das Zuhause optimal an unterschiedliche Lebenssituationen und Wohnbedürfnisse an.

Ein exklusives Dachgeschoßdomizil für alle, die modernes Wohnen, Freiraum und Flexibilität in perfekter Kombination suchen.

Jetzt Kontakt aufnehmen und mehr erfahren!

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap