

## Provisionsfreier Neubau-Erstbezug – Exklusive Dachgeschoßwohnung mit außergewöhnlichen Terrassenflächen



**Objektnummer: 1939/218992**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	97,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 23,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	1.299.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Ines Lirsch-Toifl**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8202



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.











# Tür 24



## Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung** vereint modernes Wohnen, durchdachte Grundrissgestaltung und großzügige Freiflächen zu einem einzigartigen Wohnkonzept. Mit über 60 m<sup>2</sup> Terrassenfläche und einer spektakulären Dachterrasse bietet sie sowohl Paaren als auch Familien ein Höchstmaß an Wohnqualität und Privatsphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **beeindruckende Wohn- und Essbereich** mit großzügiger Raumhöhe und einer Belichtung von Nordosten sowie Südwesten. Die offene Gestaltung schafft ein außergewöhnliches Raumgefühl und unterstreicht die Exklusivität dieses besonderen Zuhauses.

Der **Master-Bedroom** verfügt über ein daneben befindliches **Tageslichtbad** mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche und WC. Ein **zweites Schlafzimmer**, nahezu gleich groß dimensioniert, bietet ebenfalls ausreichend Platz für ein Doppelbett und verfügt über ein eigenes en-suite Duschbad.

Sämtliche Schlafzimmer sowie der Wohnbereich verfügen über direkte Zugänge zu den die Wohnung umlaufenden **Terrassen** (48 m<sup>2</sup> auf der Wohnebene) und schaffen so eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Ein **besonderes Highlight** ist die rund 15 m<sup>2</sup> große zweite **Dachterrasse**. Von hier aus genießt man einen beeindruckenden unverbaubaren **180° Rundumblick** über Wien. Für die spätere Installation eines Jacuzzis wurden bereits sämtliche technischen Vorbereitungen getroffen.

Ein **separates Gäste-WC** mit Handwaschbecken steht Besuchern zur Verfügung.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein praktischer **Abstellraum** innerhalb der Wohnung sowie der darüberliegende **Dachraum**.

Diese Immobilie verbindet hochwertige Neubauqualität, großzügige Außenflächen und moderne Architektur zu einem seltenen Wohnangebot in begehrter Lage.

### Hochwertige Ausstattung & moderne Haustechnik

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt nachhaltig und energieeffizient über eine moderne **Wärmepumpenanlage** mit Erdsonden. Auch die Warmwasseraufbereitung wird vollständig über dieses umweltschonende System sichergestellt. Für angenehme Temperaturen während der Sommermonate sorgt die **Gebäudekühlung** über die Erdsonden, die eine ressourcenschonende Temperierung ermöglicht.

Ein besonderes Komfortmerkmal ist die **zentrale Lüftungsanlage** mit

Doppel-Rotationswärmetauscher. Diese gewährleistet ganzjährig ein optimales Raumklima: Im Sommer werden die Wohnräume gekühlt und entfeuchtet, während im Winter die Frischluft befeuchtet und bei Bedarf nacherwärmt wird.

Die **hauseigene Photovoltaikanlage** mit einer Leistung von 22,5 kWp in Verbindung mit einer 41kW Batteriespeicheranlage trägt zur nachhaltigen Energieversorgung des Gebäudes bei und unterstützt einen wirtschaftlichen Betrieb.

Für höchsten Wohnkomfort sorgen eine **Fußbodenheizung** in den Wohnräumen sowie eine angenehme **Deckenkühlung**. Zusätzlich ist das Wohnzimmer mit einem **Fan-Coil-Gerät** ausgestattet, das eine besonders effiziente und schnelle Temperierung ermöglicht. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung gewährleistet zudem kontinuierlich frische Luft bei gleichzeitig hoher Energieeffizienz.

Die Fenster und Terrassentüren verfügen über eine hochwertige **Dreifachverglasung** und sind mit **außenliegenden Raffstores** ausgestattet, die optimalen Sonnen- und Sichtschutz bieten.

In den Wohn- und Schlafräumen wird ein edler **Eichenparkettboden** in Langdielenoptik verlegt, der für eine warme und zeitlose Wohnatmosphäre sorgt. Die Badezimmer werden mit **hochwertigem Feinsteinzeug** ausgestattet und überzeugen durch ihre elegante und langlebige Ausführung.

Der Überschußstrom aus der Photovoltaikanlage, kann vom Wohnungsnutzer kostenfrei bezogen werden. Alle zwei Terrassen verfügen über einen frostfreien Wasseranschluß.

Die zweite **Dachterrasse** verfügt zudem über einen **Warm- und Kaltwasseranschluss** sowie einen 400-Volt-Starkstromanschluss. Dadurch bestehen ideale Voraussetzungen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Für die Errichtung eines **Jacuzzis** wurden bereits entsprechende Vorbereitungen getroffen, sodass eine spätere Realisierung mit geringem zusätzlichem Aufwand möglich ist.

Optional besteht die Möglichkeit, einen **Stellplatz** (EUR 49.000,-) zu erwerben. Dieser ist bereits mit einer CEE-Steckdose für eine **E-Ladestation** ausgestattet und bietet damit die ideale Grundlage für zukunftsorientierte Elektromobilität. Der Einlagerungsraum im Keller verfügt über eine eigene Steckdose.

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](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap