

**Neu errichtete Dachgeschoss-Wohnung 3 Zimmer, 3 Terrassen, Garage, in 1220 Wien mit klimaaktiv Bronze Zertifikat**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1684/349**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	2,69 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	627.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,75 €
<b>Heizkosten:</b>	86,22 €
<b>USt.:</b>	35,21 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heidi Walzhofer**

RKM Immobilien

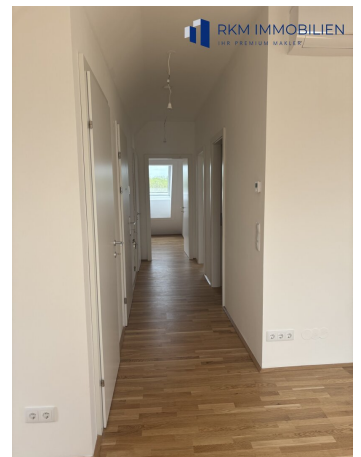
Charasgasse 6  
1030 Wien

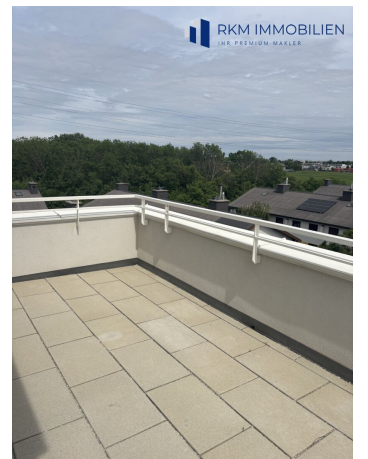
T +43 676 390 88 09

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

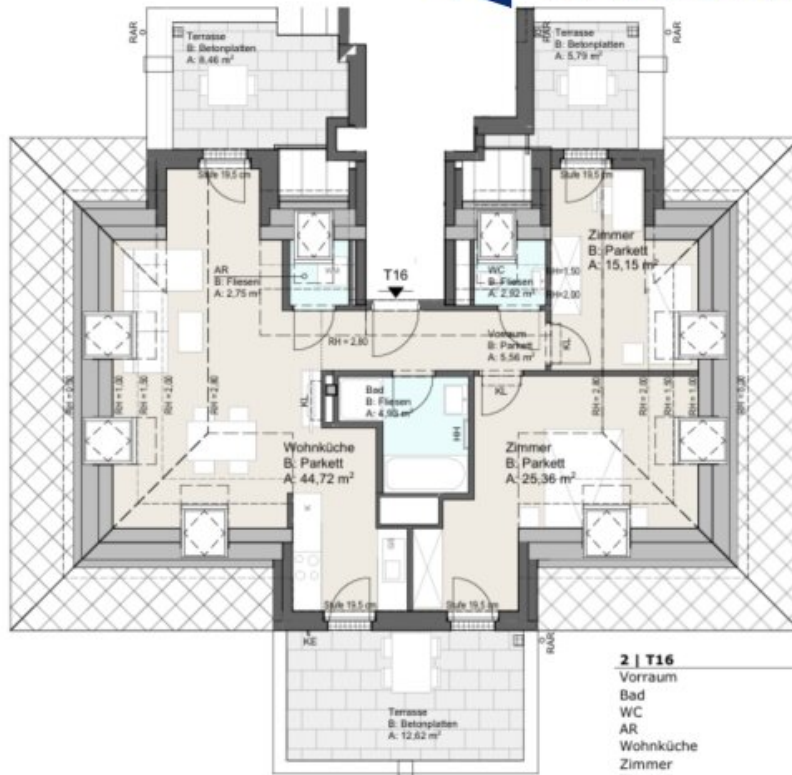


termin zur









**2 | T16**

Vorraum	5,56
Bad	4,93
WC	2,92
AR	2,75
Wohnküche	44,72
Zimmer	25,36
Zimmer	15,15
<b>SUMME WOHNFLÄCHE</b>	<b>101,39 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	5,79
Terrasse	8,46
Terrasse	12,62
<b>SUMME FREIFLÄCHE</b>	<b>26,87 m<sup>2</sup></b>
ELR 16	2,69

Nutzflächen werden bis RH 0,00m angegeben!

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1220 Wien – einer modernen, stilvollen 3-Zimmer-DG-Wohnung in der 3. Etage, die keine Wünsche offenlässt. Mit einer Wohnfläche von 101,39 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie den perfekten Raum für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Qualität, Komfort und eine erstklassige Lage legen.

Der Erstbezug garantiert Ihnen modernste Ausstattung und höchste Bauqualität. Genießen Sie ein behagliches Wohngefühl durch die Kombination aus edlem Eichenparkett und eleganten Feinsteinfliesen, ergänzt durch eine angenehme Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme an kühlen Tagen sorgt. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Atmosphäre. Die Wohnung ist zudem mit einer Klimaanlage ausgestattet, die an heißen Sommertagen für Erfrischung sorgt. Die integrierte Luftwärmepumpe sorgt für eine energieeffiziente und nachhaltige Beheizung und Kühlung.

Ein Highlight der Wohnung ist der großzügige Balkon und die eigene Terrasse, von denen Sie einen traumhaften Fern- und Grünblick genießen können – ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen oder die Natur in der Stadt zu erleben. Für höchsten Komfort sorgt ein modernes Badezimmer mit Badewanne, perfekt für entspannende Wellness-Momente zu Hause.

Die praktische Raumaufteilung mit drei Zimmern ermöglicht eine individuelle Gestaltung ganz nach Ihren Bedürfnissen. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die 3. Etage, ohne Treppensteigen. Ihr Fahrzeug parken Sie sicher und bequem in der hauseigenen Garage – ein unschätzbare Vorteil in der Stadt. Der Kaufpreis für einen Tiefgaragenstellplatz beträgt € 28.800,00 und kann optional erworben werden.

Der Kaufpreis von € 627.000,00 bietet Ihnen ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für eine Wohnung mit dieser Ausstattung und Lage. Hier verbinden sich urbanes Leben und naturnahe Ruhe zu einem einzigartigen Wohngefühl.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1220 Wien – modern, komfortabel und bestens angebunden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Etagenwohnung begeistern!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

Einige Fotos sind mit virtuellem Staging bearbeitet, um das volle Potenzial der Immobilie zu veranschaulichen.

Folgende Wohnungen in den Häusern 1 und 2 sind noch verfügbar bzw. verkauft:

Haus 1:

Top 1/EG/84,5 m<sup>2</sup> - verkauft

Top 2/EG/68,6 m<sup>2</sup> - verkauft

Top 3/EG/66,94 m<sup>2</sup> - verkauft

Top 4/1.OG/61,26 m<sup>2</sup> - verkauft

**Top 5/1. OG/57,46 m<sup>2</sup>/7,83 m<sup>2</sup> Balkon - verfügbar/Kaufpreis € 358.000,00**

Top 6/1.OG/51,37 m<sup>2</sup> - verkauft

Top 7/1.OG/51,38 m<sup>2</sup> - verkauft

Top 8/1.DG/43,55 m<sup>2</sup> - verkauft

**Top 9/1.DG/43,6 m<sup>2</sup>/13,3 m<sup>2</sup> Terrasse - verfügbar/Kaufpreis € 284.000,00**

Top 10/1.DG/38,15 m<sup>2</sup> - verkauft

Top 11/1.DG/38,16 m<sup>2</sup> - verkauft

Top 12/2.DG/68,28 m<sup>2</sup> - verkauft

**Top 13/2.DG/68,71 m<sup>2</sup>/17,44 m<sup>2</sup> Terrasse - verfügbar/Kaufpreis € 460.000,00**

**Top 14/3.DG/97,41 m<sup>2</sup>/9,54 m<sup>2</sup> Terrasse - verfügbar/Kaufpreis € 597.000,00**

Haus 2:

Top 1/EG/42,95 m<sup>2</sup> - verkauft

Top 2/EG/48,12 m<sup>2</sup> - verkauft

Top 3/EG/58,08 m<sup>2</sup> - verkauft

**Top 4/EG/57,86 m<sup>2</sup>/74,56 m<sup>2</sup> Garten/30,42 m<sup>2</sup> Terrasse - verfügbar/Kaufpreis € 406.000,00**

**Top 5/1.OG/55,35 m<sup>2</sup>/8,45 m<sup>2</sup> Balkon - verfügbar/Kaufpreis € 357.000,00**

**Top 6/1.OG/55,35 m<sup>2</sup>/8,45 m<sup>2</sup> Balkon - verfügbar/Kaufpreis € 357.000,00**

Top 7/1.OG/61,83 m<sup>2</sup> - verkauft

**Top 8/1.OG/61,59 m<sup>2</sup>/16,15 m<sup>2</sup> Balkon - verfügbar/Kaufpreis € 416.000,00**

**Top 9/1.DG/48,5 m<sup>2</sup>/6,64 m<sup>2</sup> Terrasse - verfügbar/Kaufpreis € 305.000,00**

**Top 10/1.DG/48,5 m<sup>2</sup>/6,64 m<sup>2</sup> Terrasse - verfügbar/Kaufpreis € 300.000,00**

**Top 11/1.DG/52,36 m<sup>2</sup>/7,61 m<sup>2</sup> Terrasse/1,10 m<sup>2</sup> Balkon - verfügbar/Kaufpreis € 340.000,00**

**Top 12/1.DG/52,16 m<sup>2</sup>/7,61 m<sup>2</sup> Terrasse/1,10 m<sup>2</sup> Balkon - verfügbar/Kaufpreis € 336.000,00**

**Top 13/2.DG/47,54 m<sup>2</sup>/2,05 m<sup>2</sup> Terrasse - verfügbar/Kaufpreis € 294.000,00**

Top 14/2.DG/62,79 m<sup>2</sup> - verkauft

Top 15/2.DG/46,36 m<sup>2</sup> - verkauft

**Top 16/3.DG/101,39 m<sup>2</sup>/26,87 m<sup>2</sup> Terrasse - verfügbar/Kaufpreis € 627.000,00**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap