

## **Dachgeschoss-Wohnung mit Weitblick – Ihr neues Zuhause in Wien-Brigittenau**



**Objektnummer: 8086/500**

**Eine Immobilie von DAHEIM D.A. Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien,Brigittenau
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,24 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Josef Heiss**

DAHEIM D.A. Immobilien GmbH  
Baumbachplatz  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

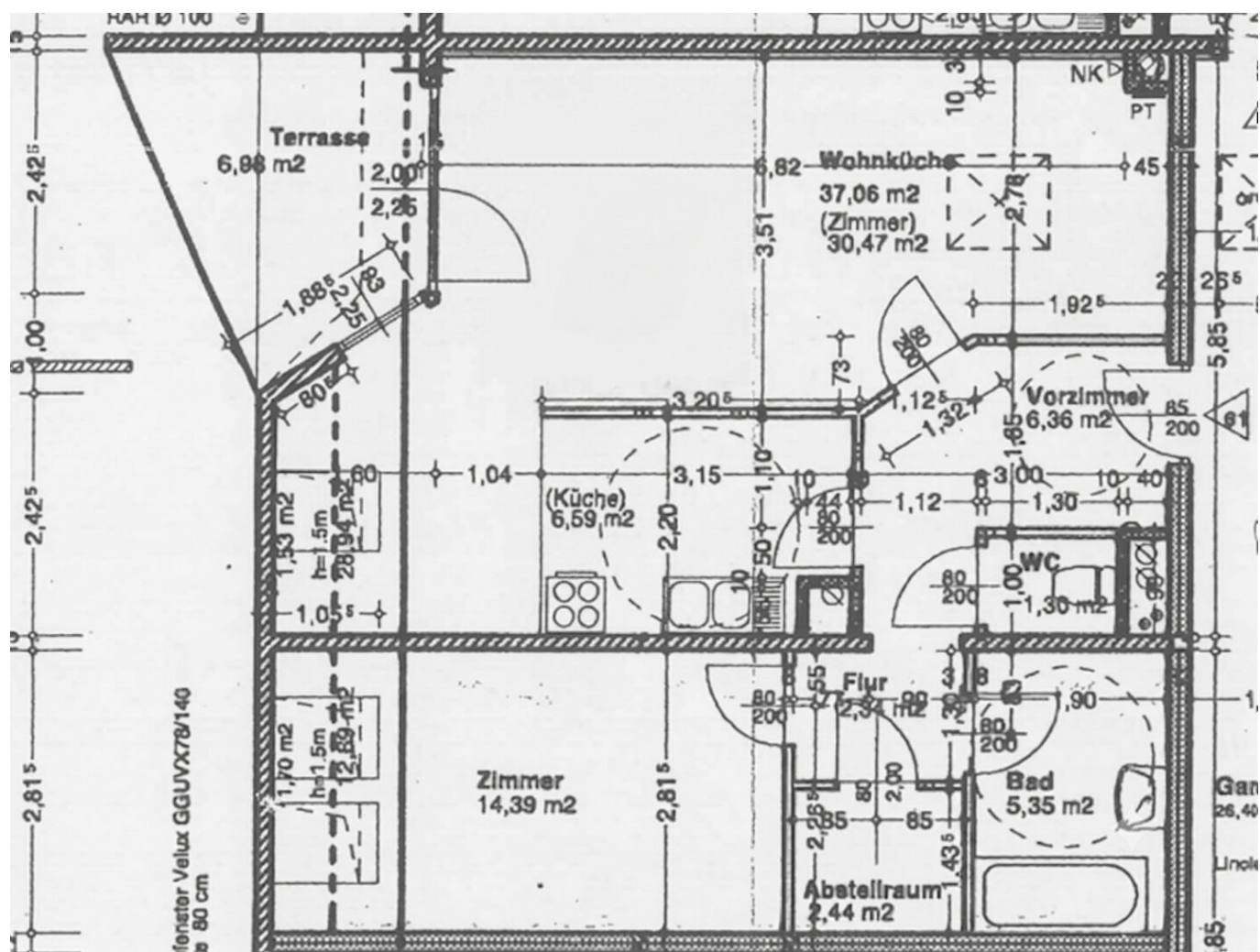
T +4366493021686

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









## Objektbeschreibung

**Stellen Sie sich vor:** Feierabend, Sie öffnen die Terrassentür, ein Glas Wein in der Hand, und genießen den Sonnenuntergang über den Dächern Wiens – mit Blick bis zu den Ausläufern des Wienerwaldes. Willkommen in Ihrer neuen Dachgeschosswohnung in der Leystraße!

### Warum diese Wohnung genau zu Ihnen passt

Ob Sie als Single den perfekten Rückzugsort suchen oder als Paar eure erste gemeinsame Wohnung – diese **ca. 69 m<sup>2</sup>** große, hochwertig sanierte **Dachgeschosswohnung** bietet genau das richtige Maß an Platz, Privatsphäre und Lebensqualität.

?? **Stadt-, Fern- und Grünblick** – von Ihrer eigenen **Terrasse (ca. 7 m<sup>2</sup>)** aus genießen Sie einen Ausblick, für den andere weit fahren müssen

?? **Klimaanlage inklusive** – auch im Sommer bleibt es angenehm kühl, keine Wärmefalle unterm Dach

?? **Durchdachter Grundriss** – Wohnküche, Zimmer, Bad und WC getrennt, dazu ein eigener Abstellraum

? **Stellplatz & Keller** inklusive – kein Suchen nach Parkplätzen, kein Stauraum-Stress

?? **Neubau, 2026 vollsaniert** – hier zieht niemand vor Ihnen ein, alles ist neu und in **top Zustand**

### Lage, die keine Wünsche offen lässt

? **Billa in 1 Gehminute** – der Wocheneinkauf war noch nie so entspannt

? U-Bahn, Straßenbahn und Bus alle in wenigen Gehminuten erreichbar

? Direkt an der Donau, Schmetterlingspark und Forsthauspark in der Nähe – ideal für Morgenläufe oder gemütliche Spaziergänge

? Ärzte, Apotheke und Nahversorgung praktisch vor der Haustür

? Autobahnanschluss in nur 275 m – auch mit dem Auto sind Sie schnell überall

### Die Eckdaten auf einen Blick

- Wohnfläche: **ca. 69,24 m<sup>2</sup> + ca. 7 m<sup>2</sup> Terrasse**

- Kaufpreis: € 449.000,–
- Beziehbar: **November**
- Zustand: Neubau, vollsaniert 2026
- Ausstattung: Personenaufzug, Zentralheizung/Fernwärme, Klimaanlage, Keller, Stellplatz, Abstellraum

**Diese Wohnung wird nicht lange am Markt bleiben** – Dachgeschosswohnungen mit dieser Aussicht und dieser Ausstattung in absoluter Ruhelage sind rar. Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

? **Josef Heiss** | +43 664 930 21686

? [josef.heiss@d-a-heim.at](mailto:josef.heiss@d-a-heim.at)

*Hinweis: Die Fotos zeigen eine virtuelle Einrichtung (digitales Home Staging) zur besseren Veranschaulichung der Raumwirkung. Die Wohnung wird unmöbliert übergeben.*

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap