Erstbezug 2-Zimmer DG-Wohnung mit Balkon, Terrasse & Klimaanlage nahe U-Bahn in 1030 Wien!

Objektnummer: 2258/250

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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	950.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

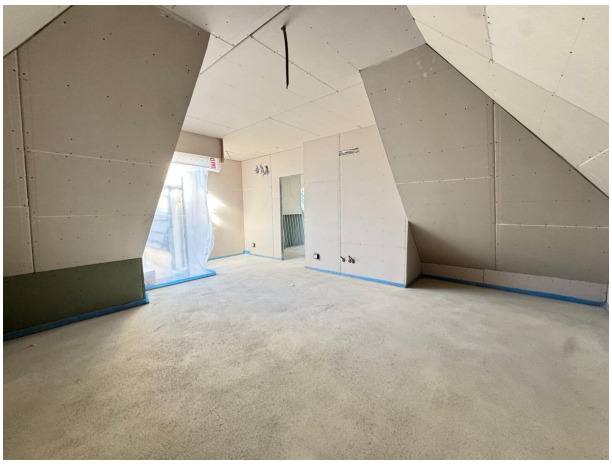
Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

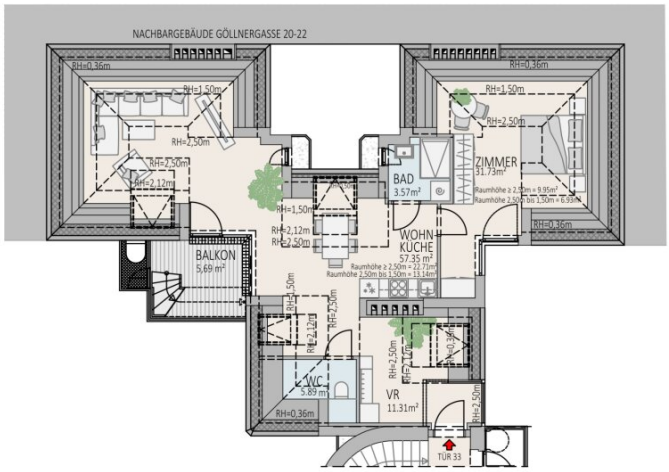
MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090

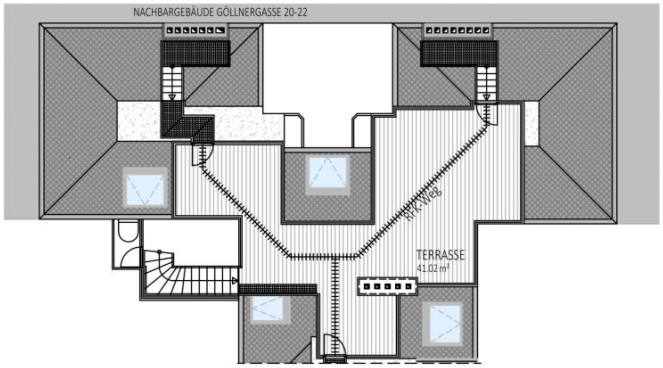
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



ARCHITEKT DIPL.-ING. MARTIN KAISER, MPH
WWW.ARCHITEKTMK.DE



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
Terrasen	41,0 m²
Balkon	5,7 m²
Kellerabteil	2,8 m²

Planstand 7.5.2026
Massstab 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.

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