

**Traumhafte und ruhige DG-Wohnung mit Loggia und
eigenen begrünten Dachgarten gesamt ca. 61 m² / Garage /
Top Infrastruktur!**



Objektnummer: 1801/125

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,00 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	191,40 €
Sonstige Kosten:	97,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

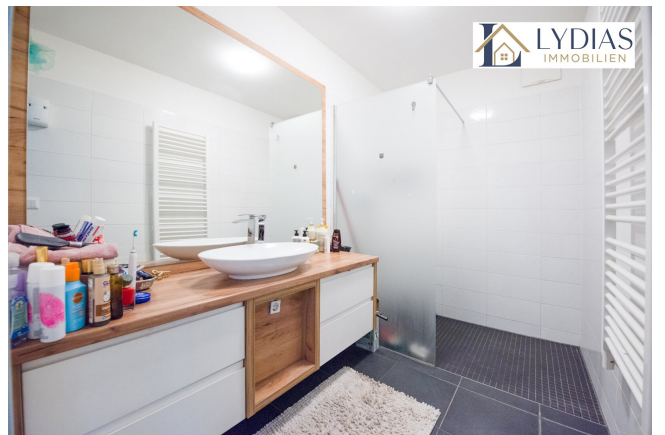
Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

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

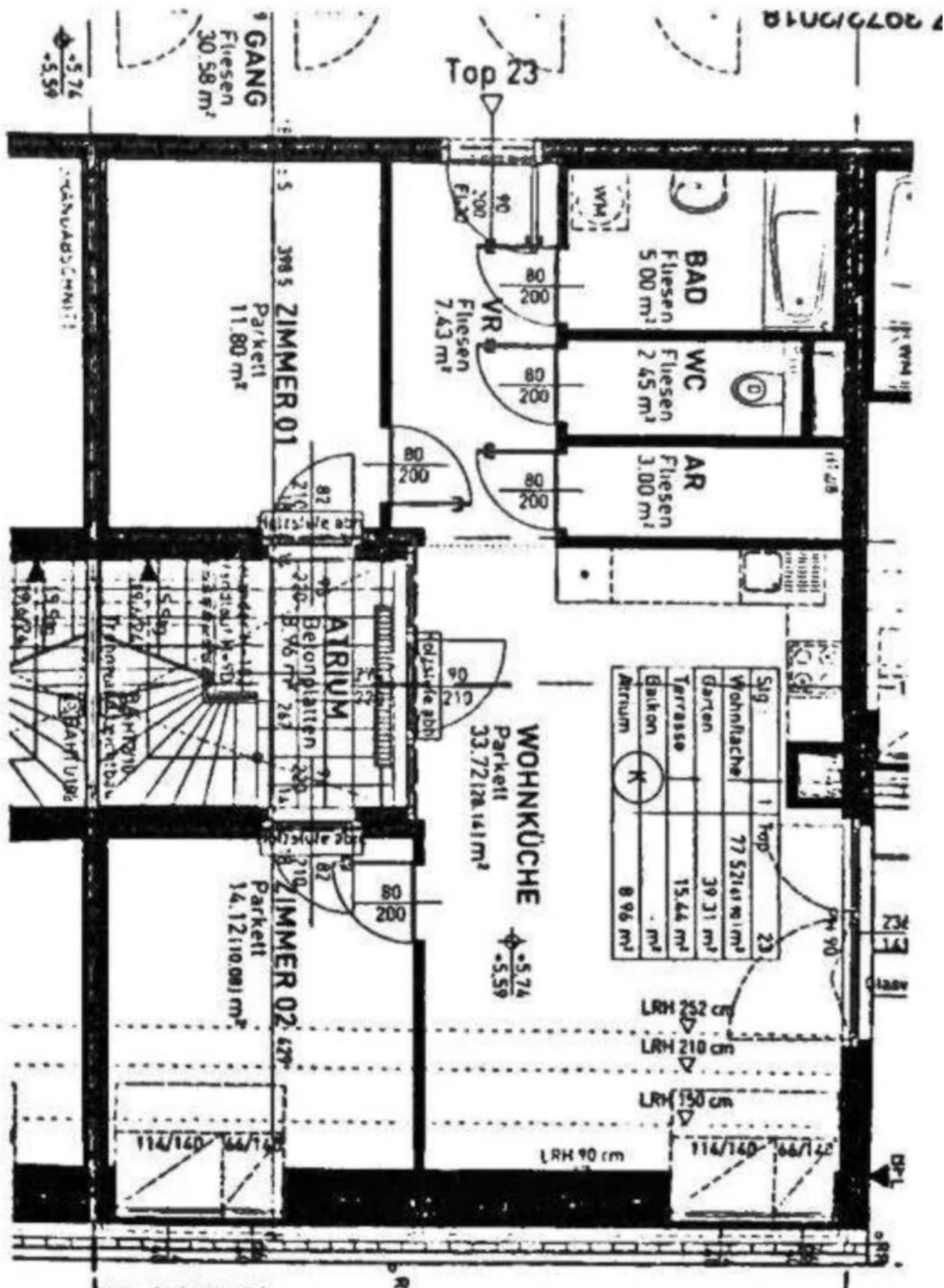


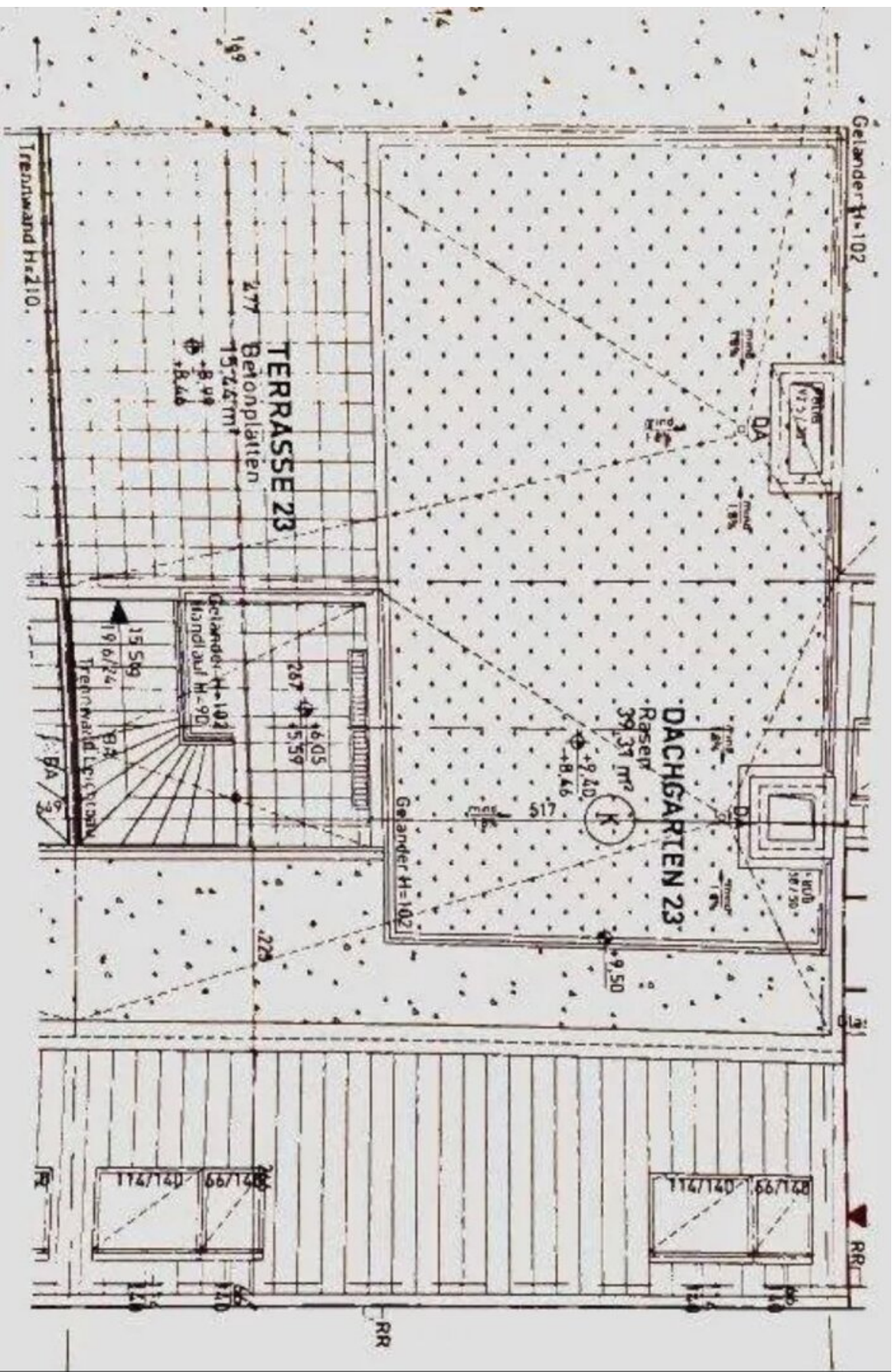












Objektbeschreibung

Diese moderne und äußerst gepflegte **Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 2016** befindet sich im **2. Liftstock** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie **zwei außergewöhnlichen privaten Freibereiche** mit einer **Gesamtfläche von rund ca. 61 m²**.

Die **reine Wohnfläche beträgt laut Plan ca. 77 m²**. Gemeinsam mit der rund **9 m² großen Loggia (Atrium)** ergibt sich eine **Gesamtfläche von ca. 86 m²**. Ein besonderes Highlight ist der darüberliegende, ausschließlich zur Wohnung gehörende **Dachbereich mit ca. 52 m²**, bestehend aus Dachgarten **ca. 37 m²** und Terrasse **ca. 15 m²**.

Wohnen auf zwei Ebenen

Die Wohnung verfügt über zwei Ebenen: Im **2. Liftstock** befinden sich die Wohnräume. Von der Loggia (Atrium) führt ein eigener Treppenaufgang direkt zum **privaten, großzügigen Dachbereich mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten** – ein außergewöhnlicher Rückzugsort über den Dächern von Wien.

Auf der Wohnebene erwarten Sie eine **moderne Wohnküche mit hochwertiger Einbauküche**, zwei weitere Zimmer, ein praktischer Abstellraum, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC.

Ein weiterer Pluspunkt: Sowohl von der **Wohnküche** als auch von **beiden Zimmern** besteht ein **direkter Zugang zur Loggia (Atrium)**. Dieser geschützte Freibereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgelegenheit und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Das Highlight: privater Dachgarten mit 360°-Dachterrasse

Über den wohnungsinternen Treppenaufgang gelangt man zum absoluten **Herzstück der Wohnung**: dem großzügigen privaten Dachbereich mit Garten und Terrasse. Auf insgesamt rund **52 m²** eröffnet sich hier ein beeindruckender **360°-Ausblick** und außergewöhnlich viel Platz zum Entspannen, Sonnen, Essen und Genießen.

Der private Dachgarten schafft eine besondere Kombination aus urbanem Wohnkomfort und einem eigenen Rückzugsort im Grünen – eine Rarität, die dieser Dachgeschosswohnung ihren ganz besonderen Charakter verleiht.

Raumaufteilung:

-Vorraum

- Wohnküche mit Zugang Loggia (Atrium)
- Zimmer 1 mit Zugang Loggia (Atrium)
- Zimmer 2 mit Zugang Loggia (Atrium)
- Loggia (Atrium)
- Dachterrasse/Dachgarten
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Abstellraum

Sonstiges:

- Lift vorhanden-
- Kellerabteil vorhanden
- Fahrradbereich
- Garagenstellplatz zzgl. 20.000 €

Ausstattung/Sonstiges:

Zur Wohnung gehört ein **Tiefgaragenstellplatz**, der um **€ 20.000,- zusätzlich zum Wohnungskaufpreis** mitverkauft wird. Die **moderne, neuwertige Küche** wurde im Jahr **2022 erneuert** und wird **zusätzlich für € 10.000,-** mitverkauft.

Die **übrigen vorhandenen Möbel können auf Wunsch ohne zusätzlichen Aufpreis** übernommen werden.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgen die mit **Rollos ausgestatteten Fenster in den beiden Zimmern sowie in der Wohnküche** – mit Ausnahme der schrägen Dachflächenfenster.

Auch energetisch überzeugt die Wohnung: Mit einem HWB von nur 38,4 kWh/m²a - Klasse B. Die Beheizung der Wohnung erfolgt komfortabel und gleichmäßig über eine

Fußbodenheizung mittels Fernwärme.

Auch bei der Auswahl der Bodenbeläge wurde auf eine ansprechende Ausstattung geachtet: In den beiden Zimmern sind **Parkettböden** verlegt, während die übrigen Bereiche der Wohnung mit **stilvollen Fliesen** ausgestattet sind.

Hinweis: Die Darstellung der Dachterrasse wurde virtuell visualisiert und dient ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Lage & Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich in **ruhiger Wohnlage in Siebenhirten im 23. Wiener Gemeindebezirk**. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist sehr gut: Die Buslinie **61A, 61B** ist in ca. **3 Gehminuten**, die **Badner Bahn (Vösendorf-Siebenhirten)** in ca. **6 Gehminuten** und die **U6-Station Siebenhirten** in ca. **9 Gehminuten** erreichbar.

Auch für Freizeit und Sport bietet die Lage attraktive Möglichkeiten. Das Radwegenetz in Liesing wird laufend ausgebaut; insbesondere die Verbindung von **Siebenhirten zum Petersbach-Radweg und weiter Richtung Perchtoldsdorf** bietet gute Möglichkeiten für Radfahren und Ausflüge ins Grüne.

Fazit:

Eine moderne und sehr gepflegte Maisonettewohnung für alle, die **großzügige Freiflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und ruhiges Wohnen** schätzen.

Kontakt:

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap