# 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**

Aktiva Immobilien GmbH
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

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



















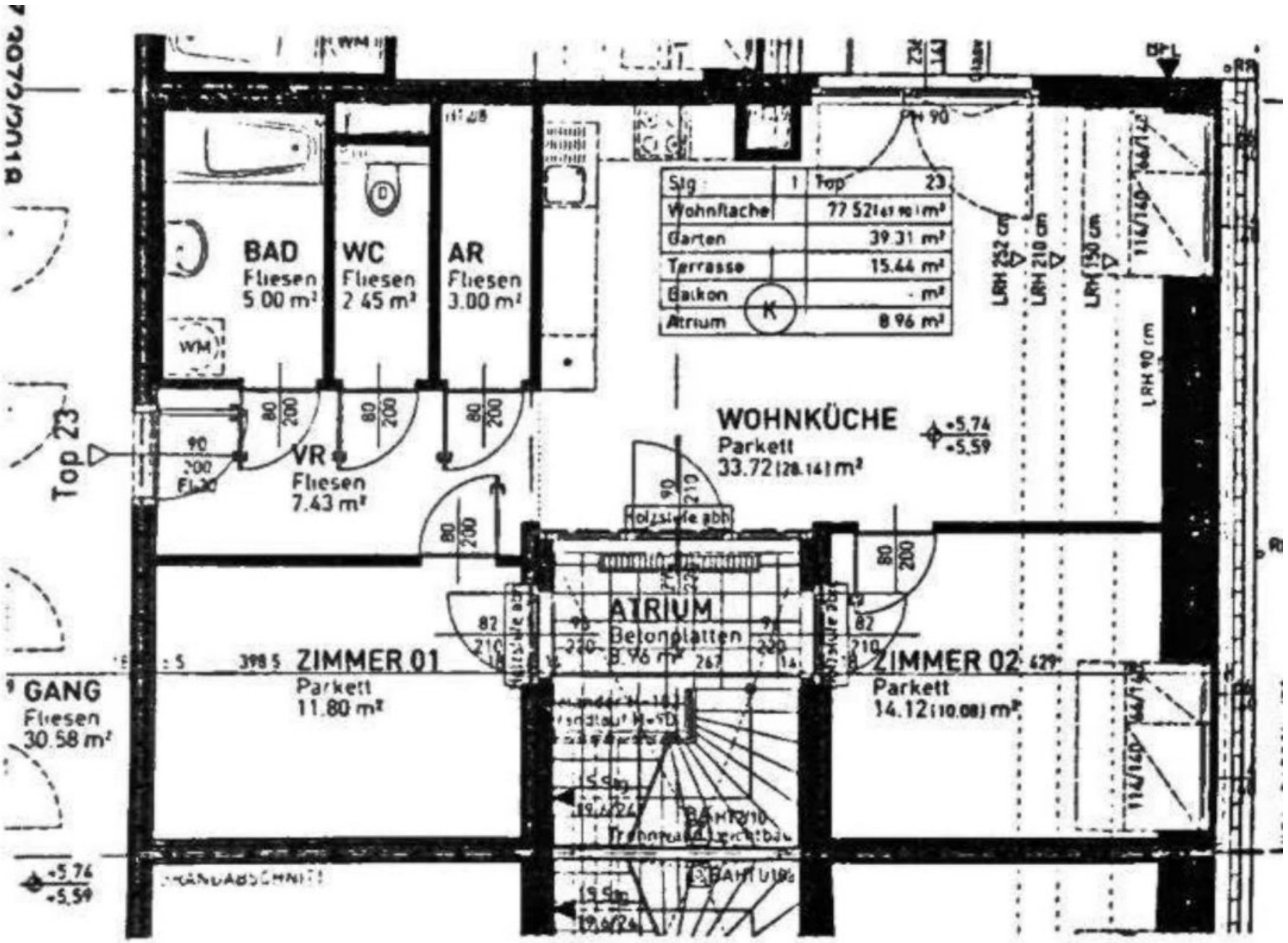


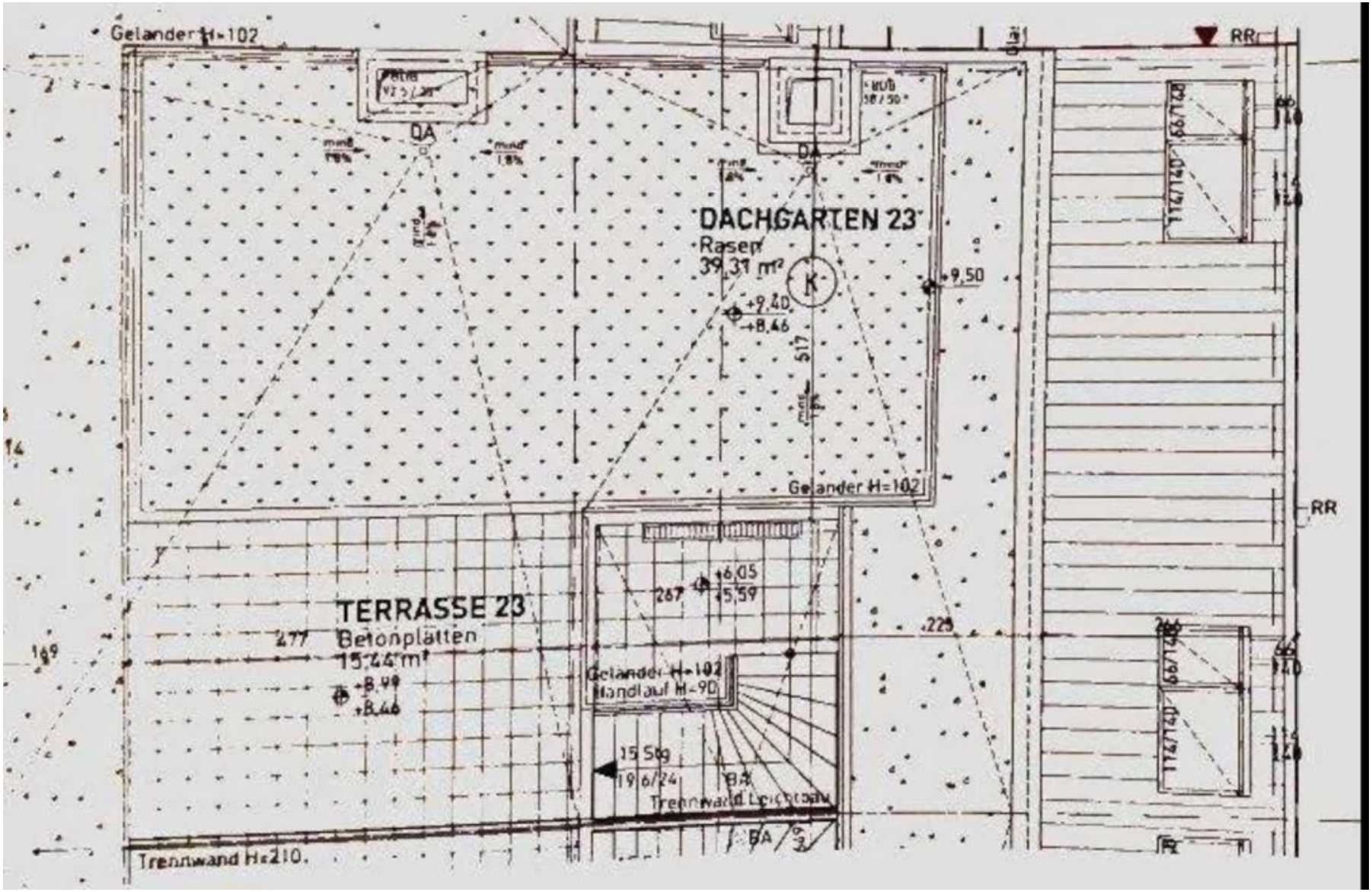



25






Stg 1 Top 23
Wohnfläche 77.52 (61.90) m²
Garten 39.31 m²
Terrasse 15.44 m²
Balkon - m²
Atrium 8.96 m²
BAD
Fliesen
5.00 m²
WC
Fliesen
2.45 m²
AR
Fliesen
3.00 m²
WM
Top 23
VR
Fliesen
7.43 m²
WOHNKÜCHE
Parkett
33.72 (28.14) m²
+5.74
+5.59
Holzstiege abh.
ATRIUM
Betonplatten
8.96 m²
ZIMMER 01
Parkett
11.80 m²
ZIMMER 02
Parkett
14.12 (10.08) m²
GANG
Fliesen
30.58 m²
LRH 252 cm
LRH 210 cm
LRH 150 cm
LRH 90 cm


Gelander H=102
RR
DA
DA
DACHGARTEN 23
Rasen
39,31 m²
K
+9,50
+9,40
+8,46
517
Gelander H=102
RR
+6,05
+5,59
267
225
TERRASSE 23
Betonplatten
15,44 m²
+8,99
+8,46
277
169
Gelander H=102
Handlauf H=90
15,569
19,6/24
BA
Trennwand Leichtbau
BA
Trennwand H=210.

# 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