Erstbezug! Elegante 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon



Objektnummer: 5473

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien,Meidling
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	698.000,00 €

Provisionsangabe:

25.128,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Kiedl

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


WOLF
LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES




LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES



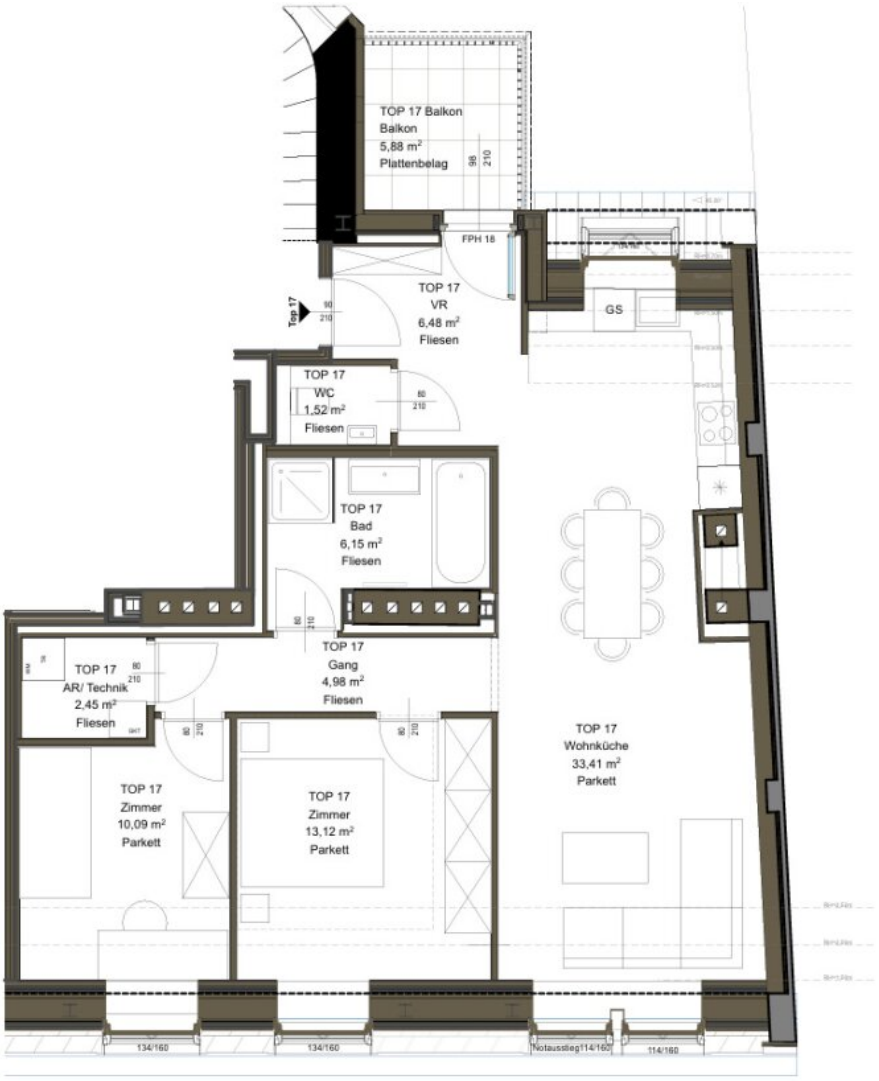









LIFESTYLE
PROPERTIES



Wohnungsgrundriss Top17 DG1 M 1:100

N

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine elegante 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Balkon in einer ruhigen Lage nähe Schönbrunn.

Das im Jahre 2025 ausgebaute Dachgeschoss mit zwei Wohneinheiten befindet sich in einem sanierten Jahrhundertwende Zinshaus.

Die Wohnung ist aufgeteilt in 2 Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn/Essbereich mit einer offenen Küche mit Ausgang auf den südlich ausgerichteten Balkon, einen Badezimmer, einer Toilette und einen Abstellraum.

Beim Betreten der Wohnung befindet man sich direkt im Vorraum, dieser genug Platz für eine Garderobe bietet. Links von der Garderobe gelangt man auf den südlich ausgerichteten ca. 5,88 m² großen Balkon, dieser für entspannte Abendstunden einlädt. Rechts vom Vorraum befindet sich die Toilette. Geradeaus vom Vorraum gelangt man in das großzügige ca. 33 m² große Wohn/Esszimmer mit der offenen Küche, dieses genug Platz für einen Esstisch und einer Wohnlandschaft bietet. Auf der rechten Seite der Wohnküche erreicht man sowohl die beiden Schlafzimmer als auch das exklusive Badezimmer, dieses mit einer Dusche, einen Waschbecken und einer Badewanne ausgestattet ist. Nebenan befindet sich der Wirtschaftsraum, ausgestattet mit einen Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnräume sind mit hochwertigen Parkettböden und das Badezimmer mit eleganten Fliesen und Designer Armaturen von Hans Grohe ausgestattet. Die gesamten Räume sind mit einer Fußbodenheizung und einer Klimaanlage mit Einzelraumregulierung ausgestattet. Die elektrischen Velux Fenster und Raffrollos dienen als Sonnenschutz und für das abdunkeln der Wohnräume. Eine Photovoltaikanlage als auch eine Vorbereitung einer Luftwärmepumpe und einer Außenentwässerung ist bereits vorhanden.

Im Küchenbereich ist jeweils eine Abluftführung ins Freie vorhanden. In den Bädern sind mechanische Ventilatoren installiert.

Die Klimaanlagen stammen von Samsung. Ein Außengerät mit ca. 8 kW sowie zwei Innengeräte mit je 2 kW und ein Innengerät mit 5 kW vorhanden.

Die Innentüren Fabrikat Kunex sind raumhoch bzw. flächenbündig mit einer Höhe von ca. 2,10 m, verfügen über eine Röhrenspaneinlage, ein spezielles Magnetfallenschloss und verdeckt liegende Bänder.

Die Eingangstüre stammt vom renommierten Türenhersteller Kunex und sind als Brandschutztüren EI2 30, Widerstandsklasse WK 2, Ausführung 38-C, mit einem Schalldämmwert von ca. 38 dB sowie Spionbohrung ausgeführt. Höhe 2,10.

In den Einzelwohnungen des Dachgeschosses ist eine Videosprechanlage installiert.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Gastronomie als auch der Schlosspark Schönbrunn befinden sich in der näheren Umgebung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der Bahnhof Wien Meidling, die U4 und weitere Bus und Straßenbahnlinien sind fußläufig zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Luxustraum.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Christian Kiedl

national - Tel: 0664 336 0836

international - Tel: +43 664 336 0836

e-mail: kiedl@lifestyle-properties.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap