

**Exklusive 3-Zimmer-Dachgeschoss-Oase mit sonnigem
Balkon & grünem Innenhof**



Objektnummer: 5561/3015

Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,00 m ²
Nutzfläche:	89,00 m ²
Verkaufsfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	490.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

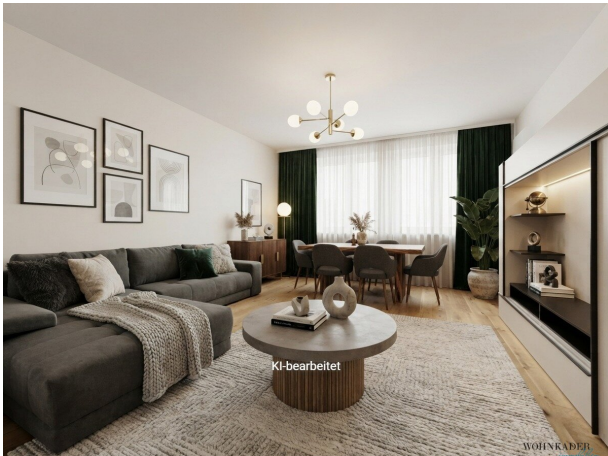


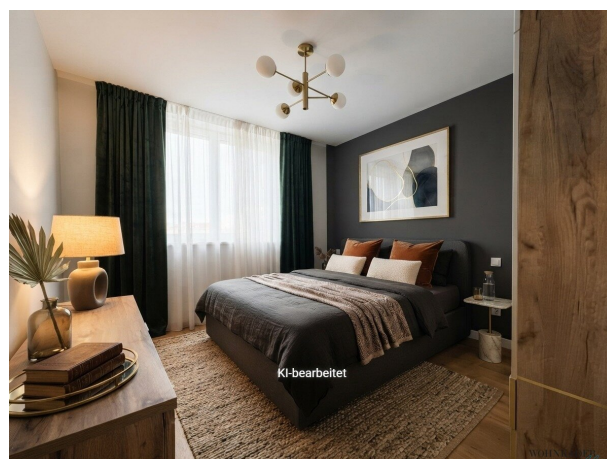
Mag. Mariya Stazic

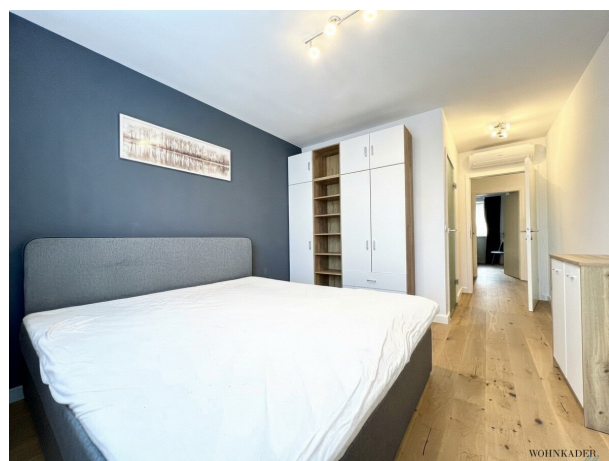
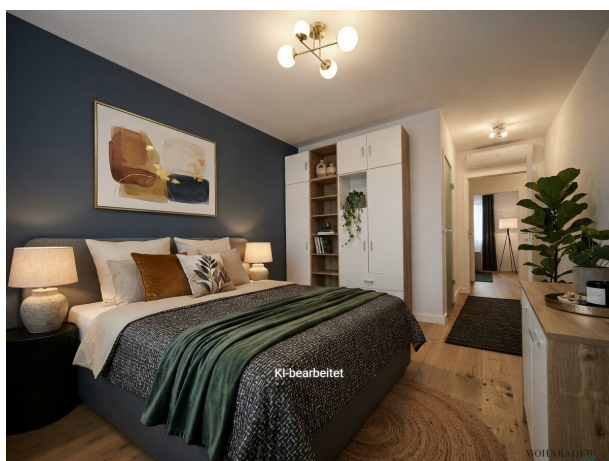
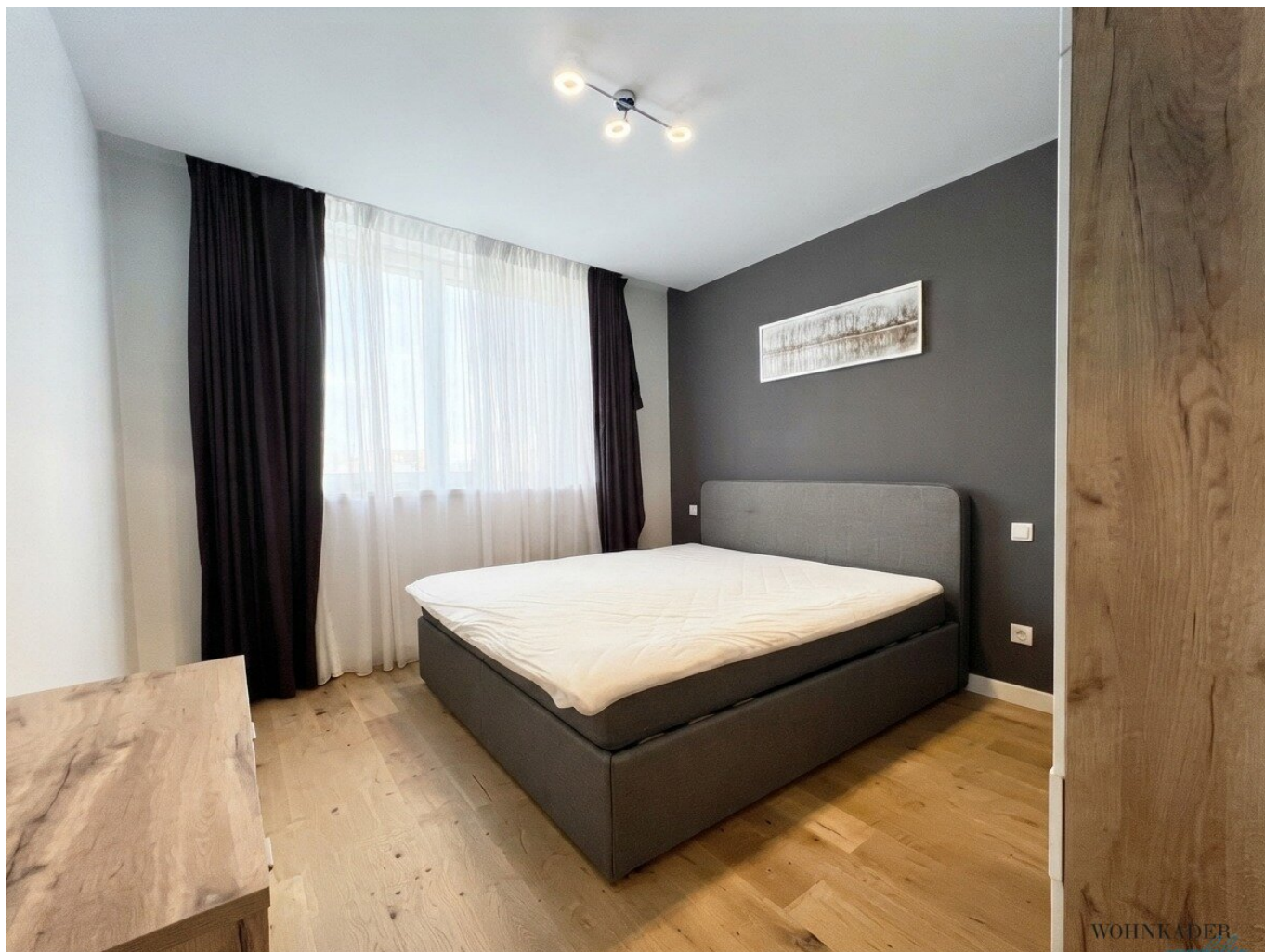
Wohnkader GmbH
Fleischmarkt 14/9
1010 Wien

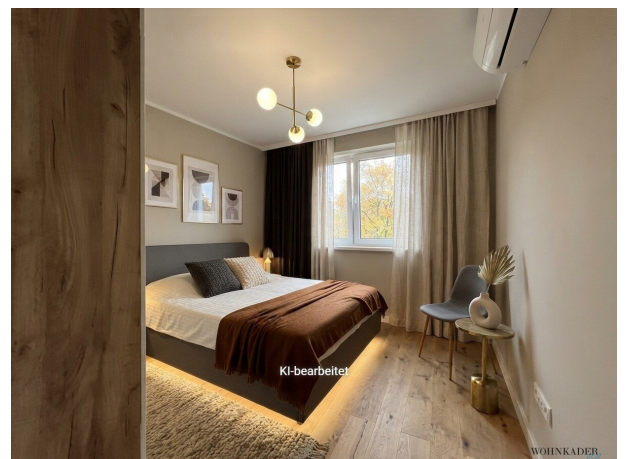
T +43 676 542 73 64
H +43 676 540 55 29

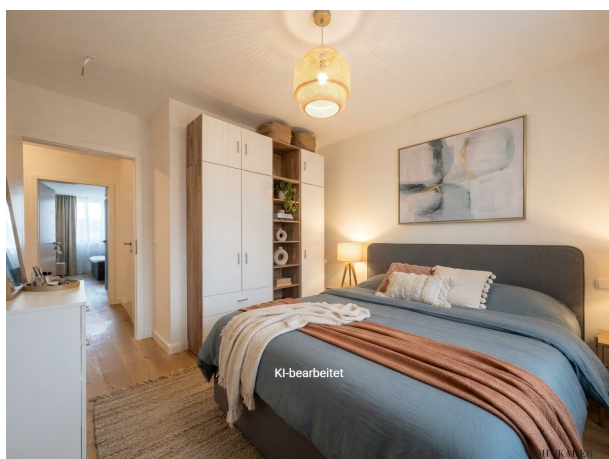
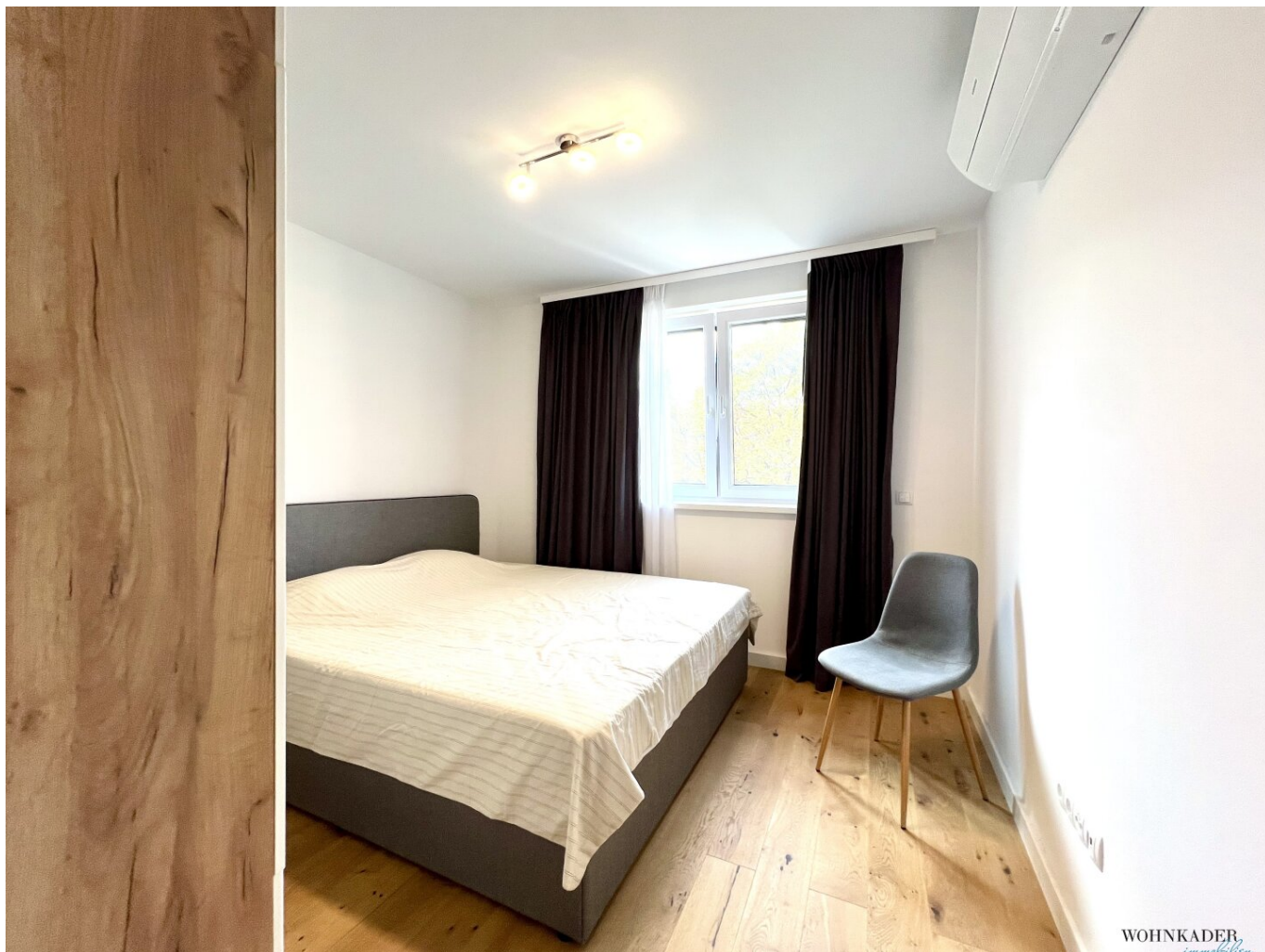
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















4. OBERGESCHOSS · TOP 10



Objektbeschreibung

Hochwertige 3-Zimmer-Wohnung mit 10-Meter-Balkon und absoluter Ruhe

Ankommen, durchatmen und zuhause sein.

Diese außergewöhnliche **3-Zimmer-Wohnung mit ca. 89 m² Wohnfläche** wurde im Zuge eines hochwertigen **Dachgeschossausbaus komplett neu errichtet** und verbindet moderne Architektur mit erstklassiger Ausstattung und außergewöhnlicher Ruhe.

Das Highlight ist der beeindruckende **ca. 10 Meter lange Balkon**, der direkt von der Küche aus begehbar ist und einen herrlich ruhigen Blick in den **weitläufigen, grünen Innenhof** bietet. Ein privater Rückzugsort mitten in der Stadt – perfekt für entspannte Stunden, Frühstück im Freien oder einen gemütlichen Abend.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Der hochwertige **natur geölte Eichen-Dielenboden** sorgt für eine warme, elegante Atmosphäre, während die moderne **Luftwärmepumpe** zeitgemäßen Wohnkomfort gewährleistet.

Die beiden Schlafzimmer verfügen jeweils über **ein eigenes Badezimmer und WC** und bieten damit ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und Komfort.

Dank der ruhigen Innenhofausrichtung und der hochwertigen, dicht schließenden Fenster genießen Sie in der gesamten Wohnung **absolute Ruhe**.

Die Highlights

- **ca. 89 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **2 Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad & WC**
- **ca. 10 Meter langer Balkon**
- **Grüner, weitläufiger Innenhof**

- Direkter Balkonzugang von der Küche
- Hochwertiger **Eichen-Dielenboden, natur geölt**
- **Luftwärmepumpe**
- Komplette neu errichtet im Zuge eines Dachgeschossausbaus
- Außergewöhnlich ruhige Wohnlage

Eine stilvolle Wohn-Oase für alle, die Großzügigkeit, Qualität, Privatsphäre und Ruhe auf höchstem Niveau schätzen.

High-End 3-Bedroom Apartment with a 10-Metre Balcony and Absolute Peace and Quiet

Arrive, unwind and feel at home.

This exceptional **89 m² apartment** was newly constructed as part of a high-quality rooftop extension, combining contemporary architecture, premium finishes and an extraordinary level of tranquillity.

The highlight is the impressive **approximately 10-metre-long balcony**, directly accessible from the kitchen and overlooking a **spacious, leafy and wonderfully peaceful inner courtyard**. A private retreat in the heart of the city – perfect for relaxing outdoors, enjoying breakfast in the fresh air or unwinding in the evening.

The spacious living room forms the heart of the apartment. Beautiful **natural, oil-finished oak plank flooring** creates a warm and elegant atmosphere, while the modern **air-source heat pump** ensures contemporary living comfort.

Both bedrooms feature **their own private bathroom and WC**, offering an exceptional level of privacy and convenience.

Thanks to the quiet courtyard-facing orientation and high-quality, tightly sealed windows, the apartment offers **remarkable peace and quiet throughout**.

Key Features

- Approx. **89 m² of living space**
- **3 rooms**
- **2 bedrooms, each with its own bathroom and WC**
- Approx. **10-metre-long balcony**
- Spacious, green inner courtyard
- Direct balcony access from the kitchen
- Premium **natural, oil-finished oak plank flooring**
- Modern **air-source heat pump**
- Newly constructed as part of a high-quality rooftop extension
- Exceptionally quiet setting

A stylish urban sanctuary for those who appreciate generous space, exceptional quality, privacy and tranquillity at the highest level.

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.

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 <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap