# Erstbezugs-Terrassenwohnung mit atemberaubendem Blick

**Objektnummer: 1155/2922**

**Eine Immobilie von myImmo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 133,61 m² |
| **Nutzfläche:** | 155,21 m² |
| **Gesamtfläche:** | 155,21 m² |
| **Lagerfläche:** | 4,06 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,67 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 1.095.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 232,23 € |
| **USt.:** | 46,64 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Serkan Geyik**

myImmo GmbH
Semperstraße 29/6
1180 Wien

T +43 1 810 10 21 - 12
F + 43 1 810 10 21 - 89

# SCHRAMMELGASSE 108

1170, WIEN

GARTEN

BALKON / TERRASSE

WOHNUNG / PARKETT

WOHNUNG / FEINSTEIN

## TOP 07. 1. DACHGESCHOSS

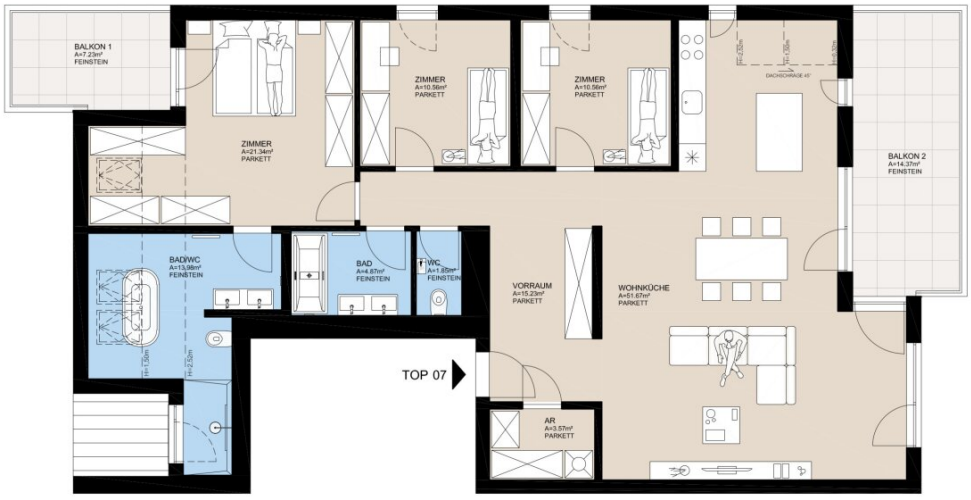
VORRAUM | 15.23m²
ABSTELLRAUM | 3.57m²
WC | 1.85m²
BAD | 4.87m²
ZIMMER | 21.34m²
BAD/WC | 13.98m²
ZIMMER | 10.56m²
ZIMMER | 10.56m²
WOHNKÜCHE | 51.67m²

BALKON 1 | 7.23m²
BALKON 2 | 14.37m²

**FREIFLÄCHE GESAMT 21.60m²**

**WOHNFLÄCHE GESAMT 133.61m²**

LAGERFLÄCHE 4.06m²




ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG, INVENTAR UND MÖBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS!
Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.
Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung ohne Genehmigung ist untersagt und wird dementsprechend geahndet.

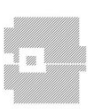
ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH
AT-1090 WIEN | THURNGASSE 15A | +43 1 310 0347 | WWW.ADD-ARCHITEKTEN.AT

M 1:100

SCHRAMMELGASSE 108 | VERKAUFSPLAN

# SCHRAMMELGASSE 108

1170, WIEN



GARTEN

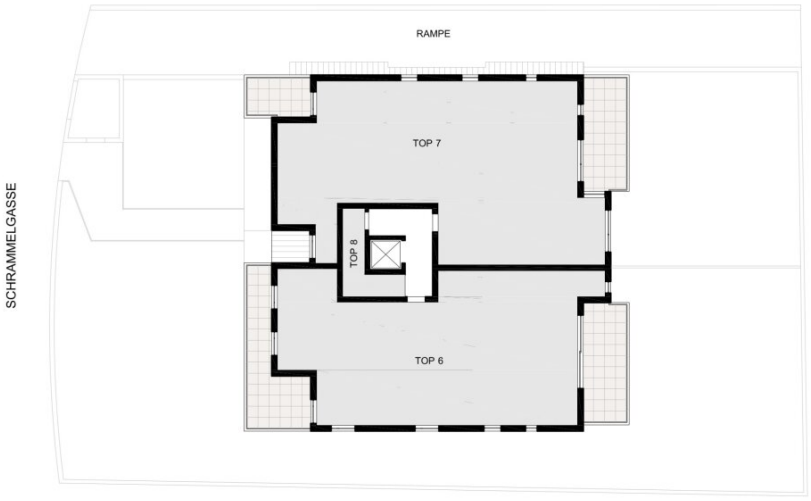
BALKON / TERRASSE

WOHNUNG / PARKETT

WOHNUNG / FEINSTEIN

## ÜBERSICHTSPLAN

1. DACHGESCHOSS




ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG, INVENTAR UND MÖBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS!
Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.
Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung ohne Genehmigung ist untersagt und wird dementsprechend geahndet.

ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH
AT-1090 WIEN | THURNGASSE 15A | +43 1 310 0347 | WWW.ADD-ARCHITEKTEN.AT

M 1:250

SCHRAMMELGASSE 108 | VERKAUFSPLAN

# Objektbeschreibung

**Die exklusive 133,61 m² große Wohnung verfügt über gesamt 21,60 m² Freiflächen bestehend aus 2 Balkonen - einem mit Grünblick und einen mit fantastischem Blick über die Stadt. Die Wohnung selbst besteht aus einer großzügigen Wohnküche, drei Schlafzimmern, zwei Bädern (eines davon direkt aus dem Elternschlafzimmer begehbar), zwei WCs (eines davon separat) und einem Abstellraum. Aus dem Elternschlafzimmer kommt man direkt auf die kleinere Terrasse. Die größere Terrasse erreicht man direkt aus der Wohnküche.**

**Es können auch Tiefgaragenplätze direkt im Haus dazu erworben werden.**

## Leben in begehrter Lage am Heuberg - Urlaubsfeeling in Grünruhelage

Hier liegt Ihnen die Stadt zu Füßen.

Der zeitlos elegante Neubau bietet 8 hochwertig ausgestattete Wohnungen mit großzügigen Freiflächen und gut durchdachten Raumkonzepten.

Die charmante Nachbarschaft mitten im Naherholungsgebiet bietet alles was das anspruchsvolle Herz begehrt.

- Balkon oder/und Terrasse
- Tiefgarage mit 12 Stellplätzen
- Einzigartiger Ausblick: Grün- und Fernblick über Wien
- Großer Fahrradabstellraum
- Schlüsselfertige Übergabe in Topqualität
- Energetisch auf dem neuesten Stand
- Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher

- PV-Anlage
- Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion zur Grundtemperierung
- Video-Gegensprechanlage
- Terrassen und Balkone mit Feinsteinzeugplatten
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Bodengleiche Dusche
- Höchster Komfort durch Barrierefreiheit
- Elektrische Beschattung
- Echtholz-Parkett

---

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr GEYIK gerne unter +43 1 810 10 21 - 12 zur Verfügung.

---

Die Vermittlungsprovision beträgt 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap