Exklusive Dachgeschoßwohnung | ca. 119,01 m² Wohnfläche | ca. 57,87 m² Dachterrasse mit Fern- und Stadtblick | Neubau 2024 | Modernster Wohnkomfort | Tiefgaragenplatz



Objektnummer: 6114

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,01 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,15 m²
Heizwärmebedarf:	A 23,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	960.000,00 €
Betriebskosten:	284,40 €
USt.:	34,82 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Simon Schmidt

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG

























Objektbeschreibung

Diese attraktive Dachterrassenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. **119,01 m²** befindet sich in einer modernen, 2024 errichteten Wohnhausanlage im 3. Wiener Gemeindebezirk. Die Immobilie vereint zeitgemäße Architektur, hochwertige Materialien und energieeffiziente Gebäudetechnik zu einem durchdachten Wohnkonzept mit hohem Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Dachterrasse mit ca. 57,87 m²**, die einen wunderbaren Rundumblick über die Umgebung bis in Richtung Bisamberg bietet. Die weitläufige Freifläche schafft einen außergewöhnlichen Rückzugsort unter freiem Himmel und erweitert den Wohnbereich um einen attraktiven Platz zum Entspannen und Genießen.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Neubau 2024** – moderne Architektur und hochwertige Bauausführung
- **Ca. 119,01 m² Wohnfläche** mit großzügigem Wohnkomfort
- **Ca. 57,87 m² Dachterrasse** mit herrlichem Rundumblick und Aussicht Richtung Bisamberg
- Hochwertige Eichenparkettböden in den Wohnräumen
- Großzügige Fensterflächen mit 3-fach-Isolierverglasung
- Energieeffiziente Fernwärmeversorgung
- Bauteilaktivierung zur Beheizung und sommerlichen Temperierung
- Elektrisch bedienbarer außenliegender Sonnenschutz
- Modern ausgestattete Sanitärräume
- **Kellerabteil mit ca. 5,15 m²**
- **Tiefgaragenstellplatz** direkt in der Wohnhausanlage
- Personenaufzug
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten
- Begrünte Gemeinschaftsflächen und Kinderspielplatz

- Attraktive Wohnlage im 3. Wiener Gemeindebezirk

GROSSZÜGIGE DACHTERRASSE MIT BEEINDRUCKENDEM AUSBLICK

Das besondere Highlight dieser Immobilie ist zweifellos die rund 58 m² große Dachterrasse, die mit ihrem weitläufigen Rundumblick und der Aussicht Richtung Bisamberg begeistert.

Die großzügig dimensionierte Freifläche bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für einen gemütlichen Lounge-Bereich, einen großen Esstisch oder eine individuelle Begrünung. Hier lassen sich entspannte Sonnenstunden ebenso genießen wie gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Die Dachterrasse bildet eine attraktive Erweiterung des Wohnraums und schafft ein besonderes Wohngefühl mit viel Freiraum über den Dächern der Stadt.

MODERNE AUSSTATTUNG UND HOHER WOHNKOMFORT

Die Wohnung besticht durch eine moderne und ansprechende Ausstattung, die Funktionalität und Wohnqualität optimal miteinander verbindet.

In den Wohn- und Schlafräumen sorgen hochwertige Eichenparkettböden für eine warme und einladende Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen mit 3-Scheiben-Isolierverglasung gewährleisten eine gute natürliche Belichtung und tragen gleichzeitig zu einem hohen Wärme- und Schallschutz bei.

Ein weiteres Highlight ist das zeitgemäße Heiz- und Temperierungssystem mittels Bauteilaktivierung. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme und ermöglicht eine energieeffiziente und komfortable Beheizung. In den Sommermonaten unterstützt das System zudem die Temperierung der Wohnräume. Ergänzend sorgt ein elektrisch bedienbarer, außenliegender Sonnenschutz für zusätzlichen Wohnkomfort.

Die Sanitärräume präsentieren sich in einer modernen, zeitlosen Gestaltung mit hochwertigen Fliesen und einer funktionalen Ausstattung. Die sorgfältig ausgewählten Materialien und die durchdachte Ausführung unterstreichen den Qualitätsanspruch des Neubauprojekts.

Ein der Wohnung zugeordnetes **Kellerabteil mit ca. 5,15 m²** bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt das großzügige Raumangebot.

DIE WOHNHAUSANLAGE

Die 2024 errichtete Wohnhausanlage überzeugt durch ihre moderne Architektur, hochwertige Bauausführung und durchdachte Gestaltung der Allgemeinbereiche.

Zwei Personenaufzüge (ein kleinerer und ein größerer) ermöglichen einen komfortablen Zugang zu den einzelnen Wohngeschossen. Die Anlage verfügt zudem über Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten sowie eine hauseigene Tiefgarage.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** ergänzt das Angebot und ermöglicht komfortables Parken direkt in der Wohnhausanlage.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Gestaltung der Außenanlagen gelegt. Begrünte Gemeinschaftsflächen, ansprechend gestaltete Aufenthaltsbereiche und ein Kinderspielplatz schaffen zusätzliche Lebensqualität und bieten Raum für Erholung und Begegnung.

Die moderne Gebäudetechnik, eine Gegensprechanlage sowie durchdachte Sicherheits- und Zugangslösungen runden das Gesamtangebot ab.

ATTRAKTIVE WOHNLAGE IM 3. WIENER GEMEINDEBEZIRK

Die Wohnhausanlage befindet sich im 3. Wiener Gemeindebezirk, der sich durch seine gute Infrastruktur und die Verbindung von urbanem Leben und angenehmer Wohnqualität auszeichnet. Unweit der Anlage entsteht derzeit ein neuer Stadtteil, "Village im Dritten".

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe prägen das Umfeld. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet eine gute Ausgangslage für Wege innerhalb Wiens.

Der 3. Bezirk bietet darüber hinaus vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und verbindet die Vorzüge einer gewachsenen städtischen Infrastruktur mit einem attraktiven Wohnumfeld.

FAZIT

Diese außergewöhnliche Dachterrassenwohnung vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und moderne Gebäudetechnik mit einem besonderen Maß an Lebensqualität.

Die rund 58 m² große Dachterrasse mit ihrem herrlichen Rundumblick bildet das Herzstück dieser Immobilie und bietet einen außergewöhnlichen Freiraum über den Dächern Wiens.

Mit ca. 119 m² Wohnfläche, einem zusätzlichen Kellerabteil, einem Tiefgaragenstellplatz und

den Vorzügen einer modernen Neubauanlage präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die urbanen Wohnkomfort mit großzügigen privaten Freiflächen verbinden möchten.

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 960.000,- + 30.000 EUR Tiefgaragenplatz

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Ihr Ansprechpartner:

Mag. (FH) Simon Schmidt

? Mobil.: + 43 660 199 34 43

? E-Mail: s.schmidt@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more

details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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

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

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap