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



Objektnummer: 5561/3039

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 m²
Nutzfläche:	89,00 m²
Verkaufsfläche:	89,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	128,05 €
USt.:	15,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mariya Stazic

Wohnkader GmbH



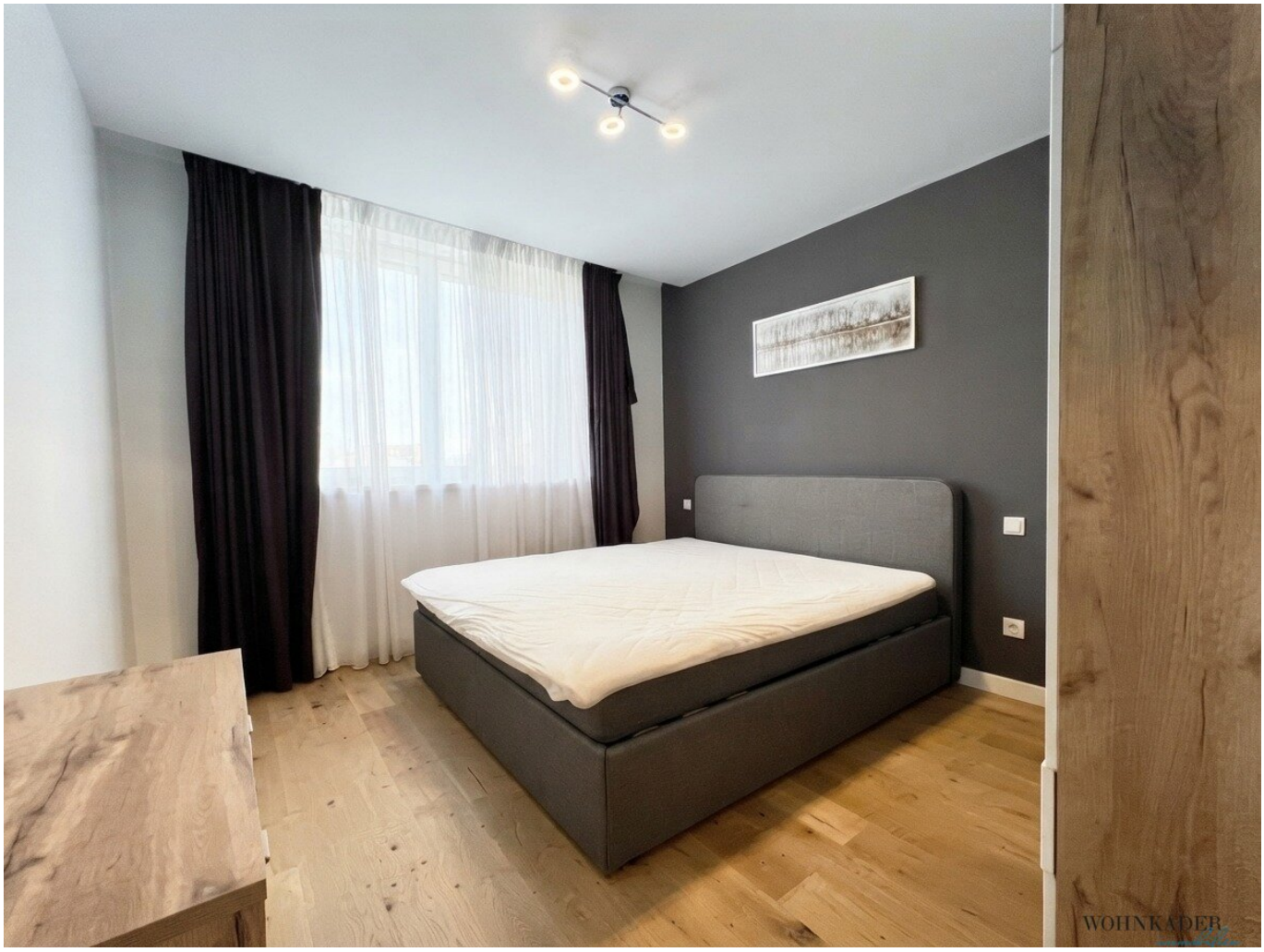

KI-bearbeitet




KI-bearbeitet
WOHNKÀDER




KI-bearbeitet


WOHNKADER


KI-bearbeitet


WOHNKADER


KI-bearbeitet
WOHNKADER


WOHNKADER


KI-bearbeitet
WOHNKADER


WOHNKADER
immobilien


KI-bearbeitet


WOHNKADER


WOHNKADER

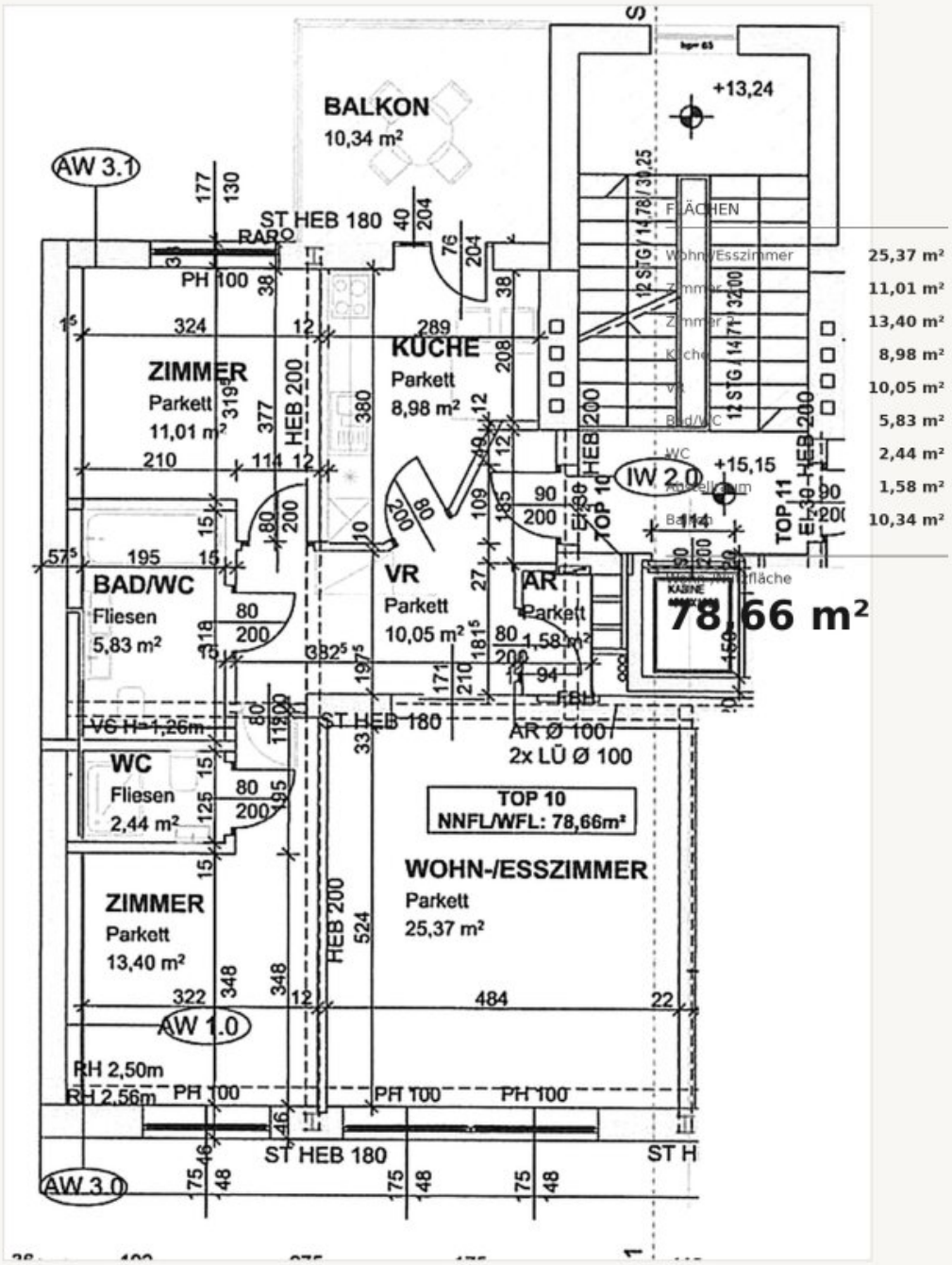

WOHNKADER




WOHNKADER
immobilien

VERKAUFSGRUNDRISS

4. OBERGESCHOSS · TOP 10



Maße und Flächen gemäß vorliegendem Plan · Darstellung für Exposé-Zwecke

WOHNKADER immobilien

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.

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**
- Komplett 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.

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**
- 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.

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