DACHGESCHOSS-TRAUM MIT FERNBLICK | 3 Zimmer | Sonnige Westterrasse | Klimaanlage | Lift



Objektnummer: 7014

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien,Meidling
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	69,43 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,04 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	540.000,00 €
Betriebskosten:	131,44 €
USt.:	15,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Maria Rieger

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH
Lerchenfelder Straße 88-90
1080 Wien

T +43 1 409 84 00
H +43 699 1414 4040

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













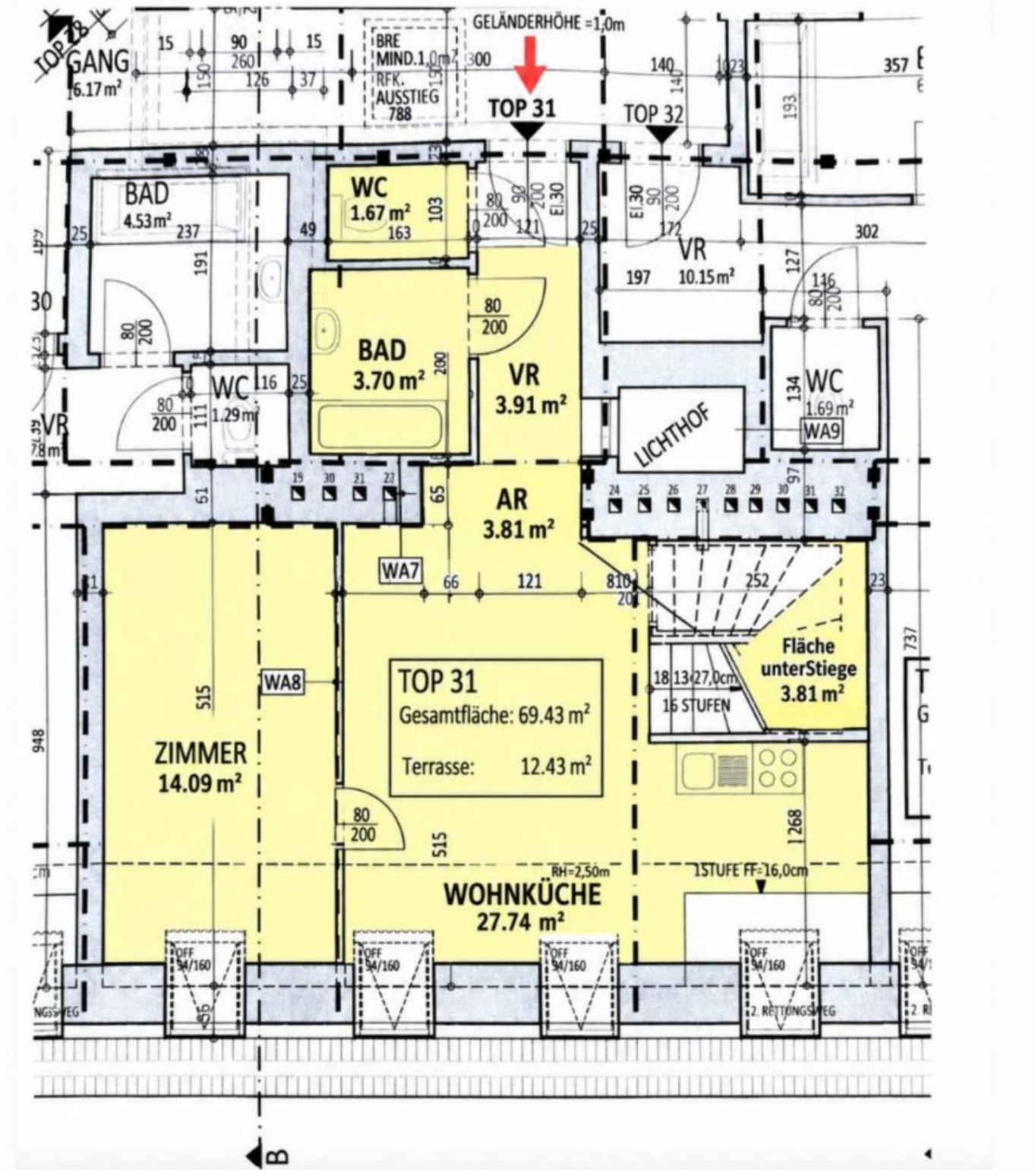


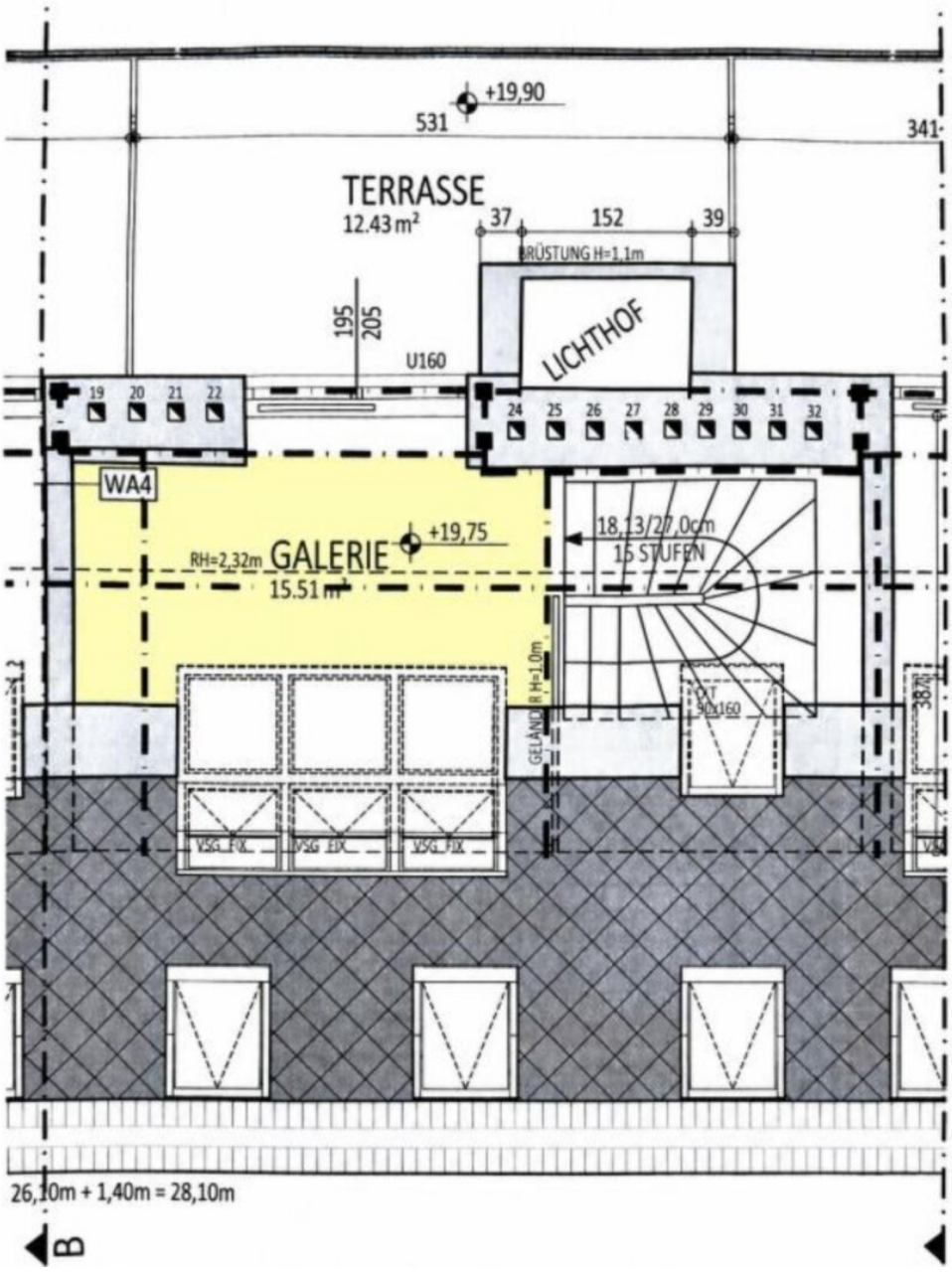









GANG
16.17 m²
BRE
MIND.1.0m
RFK.
AUSSTIEG
788
GELÄNDERHÖHE =1,0m
TOP 31
TOP 32
BAD
4.53 m²
WC
1.67 m²
BAD
3.70 m²
VR
3.91 m²
VR
10.15 m²
WC
1.29 m²
WC
1.69 m²
WA9
LICHTHOF
AR
3.81 m²
WA7
WA8
TOP 31
Gesamtfläche: 69.43 m²
Terrasse: 12.43 m²
ZIMMER
14.09 m²
WOHNKÜCHE
27.74 m²
Fläche
unterStiege
3.81 m²
18 13 27,0cm
16 STUFEN
RH=2,50m
1STUFE FF=16,0cm
2. RETTUNGSWEG
B


+19,90
531
341
TERRASSE
12.43 m²
37
152
39
BRÜSTUNG H=1.1m
195
205
U160
LICHTHOF
19 20 21 22
24 25 26 27 28 29 30 31 32
WA4
+19,75
RH=2,32m
GALERIE
15.51 m²
18,13/27,0cm
15 STUFEN
GELÄNDER H=1,0m
VSG FIX
VSG FIX
VSG FIX
26,10m + 1,40m = 28,10m
B

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, helle und modern ausgestattete **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung,** errichtet 2018 in einem charmanten und sanierten Altbau, bietet eine gelungene Kombination aus **modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung** und einer **traumhaften Terrasse mit Fernblick.** Die Immobilie eignet sich besonders für Singles und Paare oder als attraktive Stadtwohnung.

Auf ca. **69,43 m² Wohnnutzfläche** erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Designerküche, der zum gemeinsamen Kochen, Genießen und Entspannen einlädt. Ein gemütliches Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum und ein Vorraum ergänzen das Raumangebot.

Ein besonderes Highlight ist die **offene Galerie**, die Sie über eine Treppe direkt vom Wohnbereich aus erreichen. Von hier aus gelangen Sie auf die ca. **12,50 m²** große, westlich ausgerichtete **Terrasse.** Genießen Sie hier entspannte Sonnenstunden, traumhafte Sonnenuntergänge und einen herrlichen Fernblick über den Dächern der Stadt.

Highlights auf einen Blick

- **Ca. 12,50 m² große Westterrasse** mit traumhaftem Fernblick
- Heller Wohn- und Essbereich mit offener Designerküche und hochwertigen Markengeräten
- **Klimaanlage** in den Wohnräumen
- **Fußbodenheizung** mit teilweiser Einzelraumregulierung
- **Personenaufzug**
- Elektrisch bedienbare Velux-Dachflächenfenster mit Außenbeschattung
- Hochwertige Echtholzparkettböden
- Großformatige, elegante Fliesen in den Sanitärräumen
- Modernes Badezimmer mit Hansgrohe-Armaturen und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

- Praktischer Abstellraum
- Sicherheitseingangstür in T30-Ausführung
- Eigenes Kellerabteil
- Wasser-, Strom- und Beleuchtungsauslässe auf der Terrasse

Lage / Infrastruktur

Die Dachgeschosswohnung liegt in einer angenehm urbanen und ruhigen Wohnlage zwischen Schloss Schönbrunn und der Bonygasse mit **sehr guter Infrastruktur** und **ausgezeichneter öffentlicher Anbindung.**

Supermärkte, Apotheken, Gastronomie und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie der Meidlinger Markt befinden sich in kurzer Distanz und sind großteils bequem zu Fuß erreichbar.

Schloss Schönbrunn und die umliegenden Parkanlagen bieten Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Sehr gerne lassen wir Ihnen auf Anfrage unser ausführliches Exposé mit allen weiteren Informationen zukommen.

Hinweis: *Zur besseren Veranschaulichung wurden einzelne der dargestellten Fotos mithilfe von Künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Frau Mag. Maria Rieger*, Mobil:* +43 699 1414 4040*, Mail:* m.rieger@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

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

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap