

**Erstbezug! 4-Zimmer-Penthouse mit Dachgarten und  
Dachterrasse nahe Lainzer Tor**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3801\_972**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dirkengasse 6
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	31,00 m <sup>2</sup>
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,78
Kaufpreis:	949.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



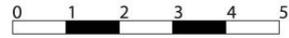
**Ivan Erstic**

RE/MAX Together





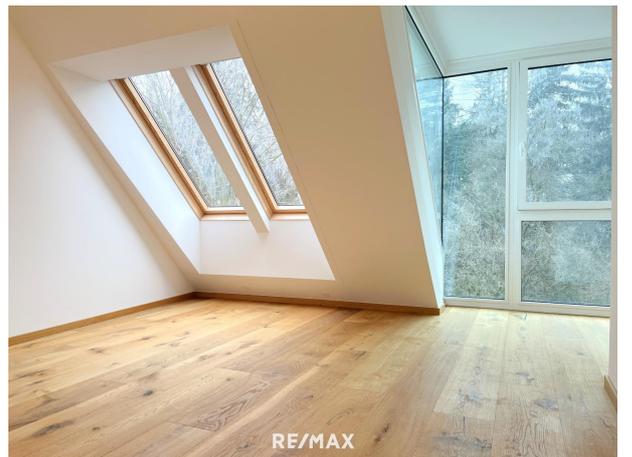
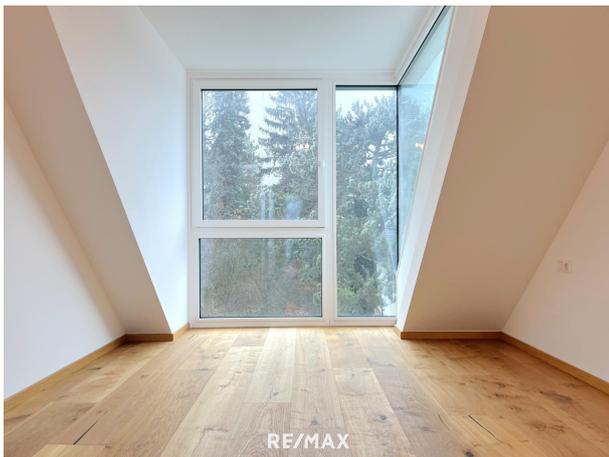
RE/MAX



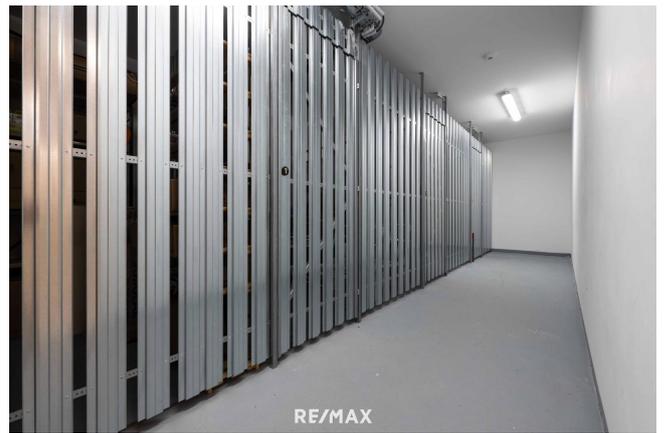
RE/MAX



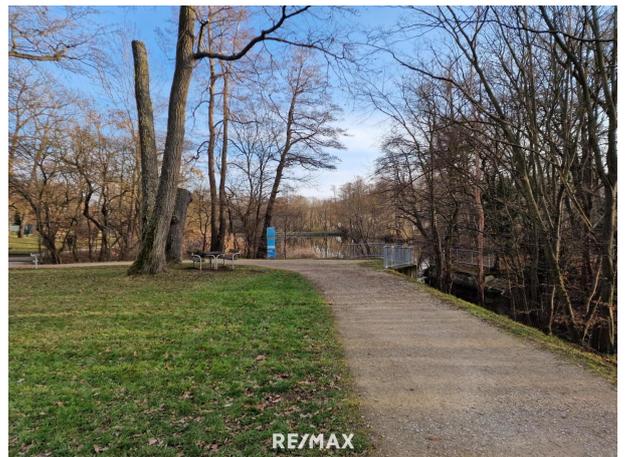
RE/MAX











## Objektbeschreibung

**Diese Penthouse-Wohnung mit 4 Zimmern, 2 Bädern, 2 Terrassen und einem Dachgarten erfüllt höchste Ansprüche.** Sie befindet sich kurz vor der Fertigstellung in einer der besten Wohnlagen nahe dem Lainzer Tiergarten und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Die letzten Fertigstellungsarbeiten werden noch abgeschlossen. Unter [www.remax.at/3801-972](http://www.remax.at/3801-972) finden Sie die 360°-Bilder mit dem aktuellen Zustand.

Die Wohnung ist über den Eingang im 1. Stock oder mit dem Aufzug direkt in die Wohnung erreichbar. Neben drei Schlafzimmern stehen zwei Bäder und zwei WCs zur Verfügung. Zu den besonderen Highlights zählen **die großzügige Wohnküche mit anschließender Terrasse und die über 63 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit 360°-Rundumblick.** Die Gaupen in den Schlafzimmern erleichtern die Einrichtung und lassen viel Tageslicht in die Räume.

Das Haus wurde in modernster Bauweise errichtet und überzeugt durch eine energieeffiziente Ausstattung. **Eine Luft-Wärmepumpe, dreifach verglaste Fenster und eine hervorragende Dämmung sorgen für einen Gesamtenergieeffizienzfaktor der Klasse A.** Alle Fenster sind zudem mit einem elektrisch betriebenen, außenliegenden Sonnenschutz ausgestattet. Das Wohnhaus umfasst lediglich fünf Einheiten, was eine private und ruhige Atmosphäre ermöglicht.

Ein Stellplatz im Vorgarten kann für zusätzliche € 24.000,- erworben werden.

Die Lage, nur 500 Meter vom Lainzer Tor entfernt, ist ideal für all jene, die Ruhe und Natur schätzen. Die Wohngegend zwischen Mauer und Hietzing zählt zu den beliebtesten in Wien und bietet ein gehobenes Umfeld für anspruchsvolle Bewohner. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend: Die Buslinie 56A verbindet das Wohngebiet mit der U4 und der Straßenbahnlinie 60. Mit dem Auto erreichen Sie das Wiener Stadtzentrum in etwa 30 bis 40 Minuten.

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin.

Gerne unterstützen wir Sie auch, wenn es um die **Finanzierung** geht! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!Angaben

gemäß g  
esetzlich  
em Erfor  
dennis:  
H 4  
ei 6.  
z 0

w k  
ärW  
mh/  
e (  
b m  
e <sup>2</sup>a  
d )  
ar  
f:  
KIB  
a  
ss  
e  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
e  
b  
e  
d  
ar  
f:  
F 0.  
a 7  
kt 8  
or  
G  
e  
s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
n  
z:

KIA  
a  
ss  
e  
F  
a  
kt  
or  
G  
e  
s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
n  
z: