

**Hier oben beginnt Ihr neues Zuhause – mit Sonne,  
Weitblick & Terrasse, inkl. 2 Garagenplätze | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23948**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.  
Service. Qualität.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 2482 Münchendorf                        |
| Baujahr:                      | 2013                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 91,69 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Keller:                       | 6,61 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A++</b> 0,52                         |
| Kaufpreis:                    | 399.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 290,05 €                                |
| Heizkosten:                   | 91,56 €                                 |
| USt.:                         | 53,10 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



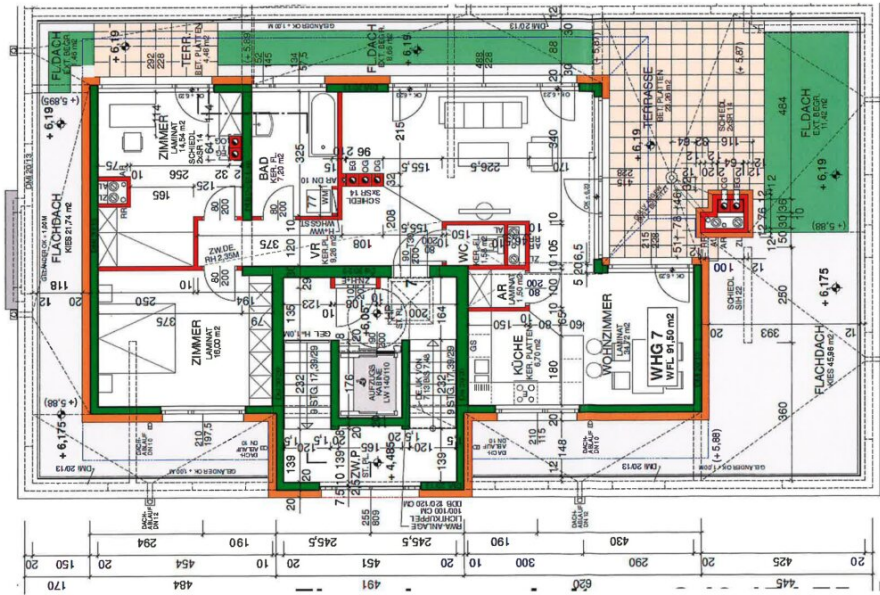












Lage: DG



## Objektbeschreibung

### Licht. Weite. Qualität. Exklusive Dachgeschoßwohnung mit Panorama-Terrasse in Münchendorf

In ruhiger Lage am südlichen Ortsrand von Münchendorf erwartet Sie diese beeindruckende 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit außergewöhnlichem Weitblick, großzügiger Terrasse und gehobener Ausstattung. Die Wohnung liegt im obersten Geschoß einer modernen Wohnhausanlage – ganz oben, ganz privat, ganz besonders.

#### Alle Highlights auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 91,69 m<sup>2</sup>
- **Dachterrasse:** ca. 42,82 m<sup>2</sup> mit *nahezu 360°-Ausblick*
- **Zimmer:** 3
- **2 Tiefgaragenplätze** inklusive
- **Kellerabteil:** ca. 6,61 m<sup>2</sup>
- **Energiekennzahlen:** HWB 26 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,52 – Klasse B
- **Fernwärme | Fußbodenheizung | Lift | Klimaanlage**

#### Dachgeschoß mit Weitblick – Wohnen über den Dächern

Ein echtes Unikat: Die Wohnung liegt im obersten Geschoß (DG) eines gepflegten Neubaus mit Lift und bietet eine *außergewöhnliche Privatsphäre*. Von der **umlaufenden Dachterrasse** genießen Sie ein fast **rundum frei ausgerichtetes Panorama** – mit Blick über die Dächer Münchendorfs, auf grüne Felder und den Sonnenuntergang im Westen. Morgensonne, Mittagslicht und Abendgold – diese Wohnung hat jede Himmelsrichtung.

Die Offenheit des Ausblicks, die Großzügigkeit der Freifläche und die ungestörte Ruhe machen diese Wohnung zu einem Rückzugsort mit Seltenheitswert.

#### Lage – modern, ruhig, naturnah

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchendorfs – **am südlichen Ortsrand in einem modernen Wohnquartier**, das in den letzten 10–15 Jahren



neu entwickelt wurde. Hier treffen **ländliche Ruhe** und **zeitgemäße Infrastruktur** aufeinander:

- Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und ruhigen Nebenstraßen
- Der *Trumauer Wald* sowie zahlreiche Felder und Spazierwege beginnen wenige Meter vor der Haustür
- In unmittelbarer Nähe:
  - **Bushaltestelle:** 180 m
  - **Bahnhof Münchendorf (S60):** ca. 15 Minuten zu Fuß
  - **Spar-Markt:** fußläufig erreichbar
  - **Schulen & Kindergärten:** unter 1 km
  - **Sport- und Freizeitanlagen:** ebenfalls in Gehdistanz

Die **Autobahnanbindungen A2 und A3** sind schnell erreicht, die Wiener Stadtgrenze liegt nur rund 10–15 Autominuten entfernt. So profitieren Sie von perfekter Anbindung – und leben dennoch im Grünen.

## **Innen wie außen eine Klasse für sich**

Die Wohnung bietet:

- Einen lichtdurchfluteten Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Hochwertige Ausstattung mit Parkett, Klimaanlage, elektrischen Raffstores
- Ein modernes Bad mit Dusche und Fenster
- Zwei großzügige Schlafzimmer
- **Ein Gefühl von Offenheit, Licht und Ruhe**, das nur ein freistehendes Dachgeschoß bieten kann

## **Fazit**

Diese Dachgeschoßwohnung vereint *Komfort, Panorama, Privatsphäre und Wohnqualität* in einer seltenen Kombination. Perfekt für Menschen, die Wert auf Licht, Ruhe, Weite und

stilvolles Wohnen legen – ganz oben, mit Blick über alles.

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m  
Höhere Schule <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <4.000m

Post <500m

Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Straßenbahn <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap