

**Modern Living – Stilvolle
2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Loggia &
Klimakomfort**



Objektnummer: 2434_2138

Eine Immobilie von RE/MAX Vital

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	ca. 2022
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	58,32 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

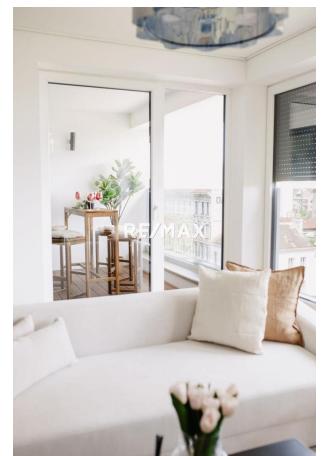
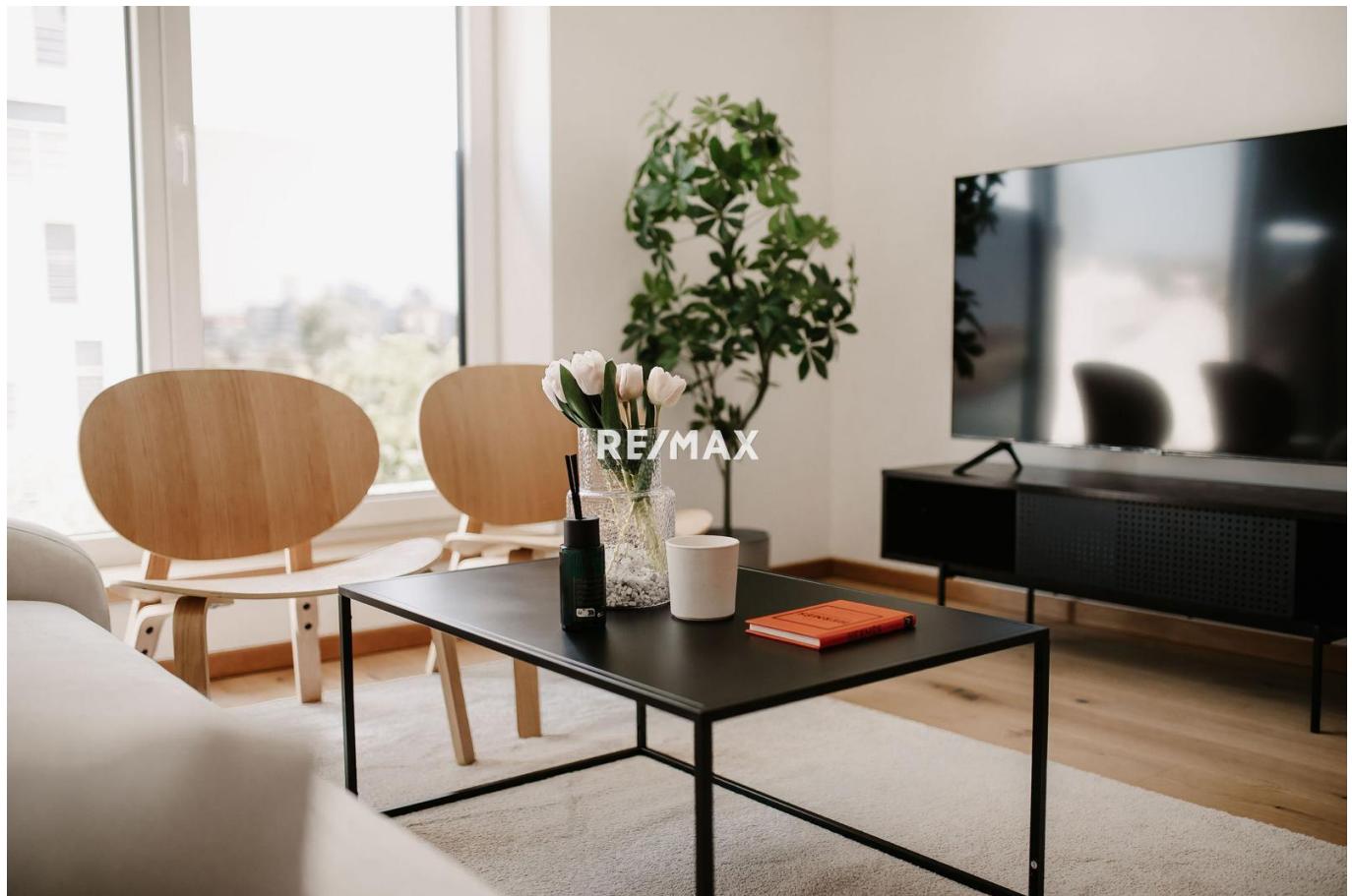
Ihr Ansprechpartner

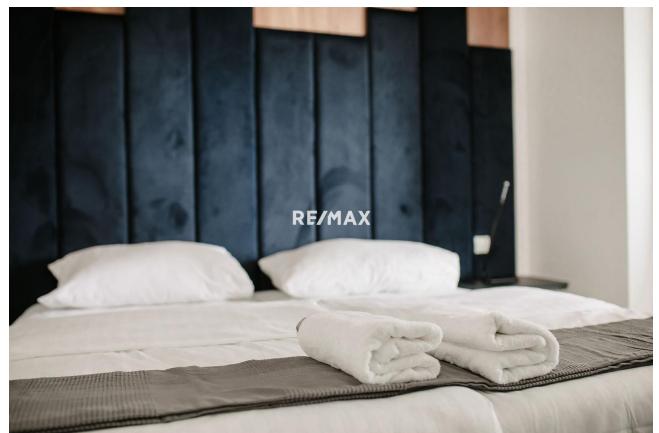
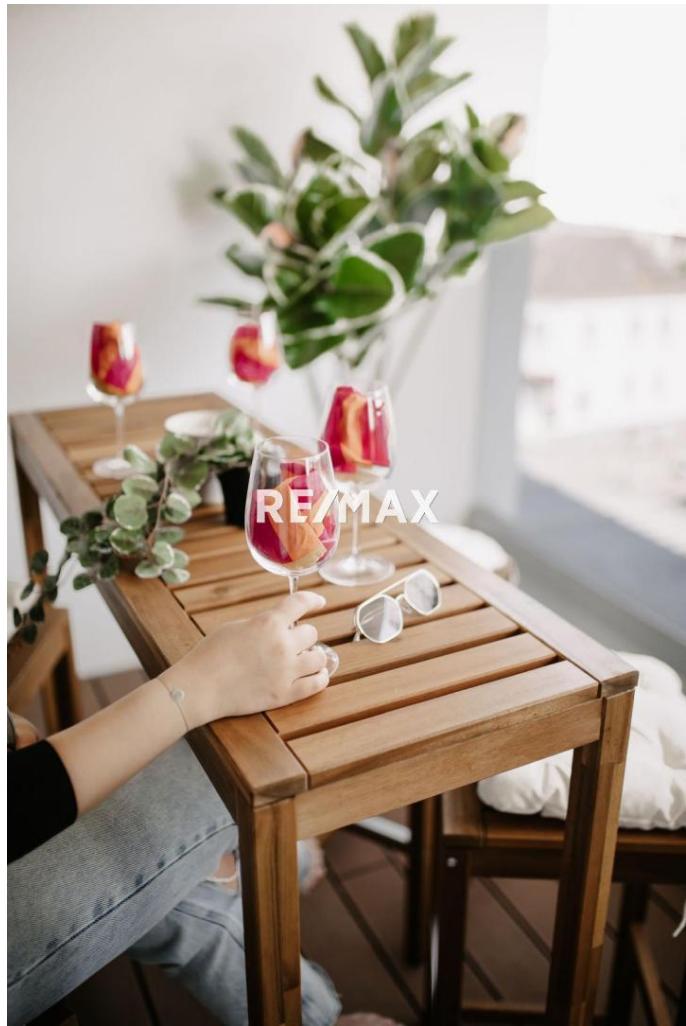


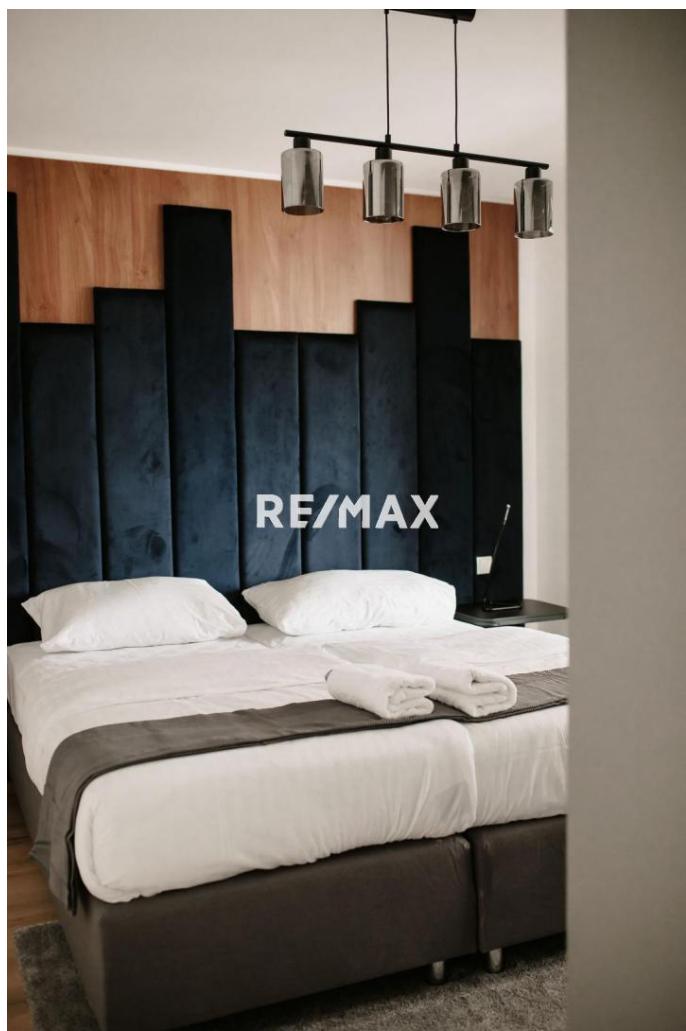
Daniel KIS

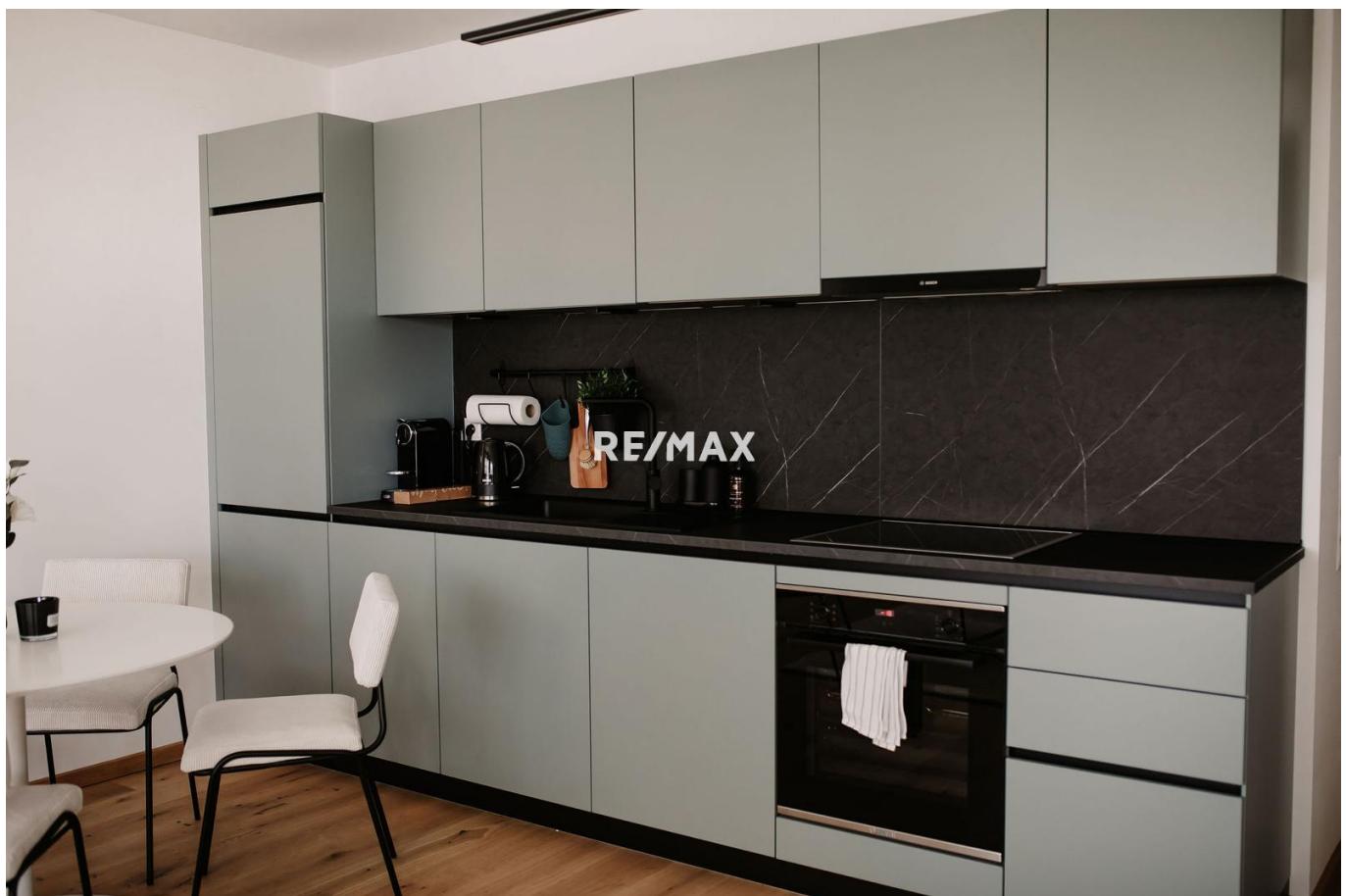
RE/MAX Vital
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B
2320 Schwechat

H +43 664 54 84 256











1. DACHGESCHOSS

TOP 26	
Vorraum	9,07 m ²
Wohnküche	25,26 m ²
Wc	1,01 m ²
AR	1,85 m ²
Zimmer	12,10 m ²
Bad	5,36 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE	
Loggia	55,41 m ²
Keller	5,82 m ²

Objektbeschreibung

Modern Living – Stilvolle 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Loggia & Klimakomfort

Diese exklusive 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und durchdachte Architektur.

Lichtdurchflutete Räume, klare Linien und ein elegantes Farbkonzept schaffen ein Wohnambiente, das Stil und Komfort harmonisch verbindet.

Die großzügige Wohnküche öffnet sich zur nordostseitigen Loggia und bietet einen hellen, freundlichen Rückzugsort mit offenem Blick.

Dank Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und Klimaanlage genießen Sie hier zu jeder Jahreszeit ein ideales Raumklima.

Die Wohnung wird voll ausgestattet verkauft – genau wie auf den Bildern ersichtlich.

Top: 26

Etage: Dachgeschoß (mit Lift)

Zimmer: 2

Heizungsart: Luft-Wasser-Wärmepumpe

Wärmeverteilung: Fußbodenheizung, raumweise steuerbar

Klimaanlage: vorhanden

Raumaufteilung

Vorraum: 9,07 m²

Wohnküche: 25,26 m²

WC: 1,97 m²

Abstellraum: 1,65 m²

Schlafzimmer: 12,10 m²

Bad: 5,36 m²

Loggia: 5,82 m² (nordostseitig)

Wohnnutzfläche inkl. 50 % Loggiaanteil: 58,32 m²

Gesamtfläche: 61,23m²

Gesamtfläche: 75,87 m²

Energieeffizienz

HWB: 31,3 kWh/m²a (B)

fGEE: 0,70 (A+)

Ausstattung

- Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung (raumweise steuerbar)

- Klimaanlage

- Neubau, Dachgeschoß mit Lift

- Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten
- Echtholzparkett & Italienische Fliesen
- Elektrische Außenjalousien
- Modernes Bad
- Abstellraum in der Wohnung

Lage & Infrastruktur

Sehr gute Anbindung im 02. Bezirk: U6 Dresdner Straße sowie Straßenbahn 2 und 31 in wenigen Gehminuten erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und die Donauinsel als Naherholungsgebiet.

Eine moderne Stadtwohnung mit idealer Verbindung zur Wiener Innenstadt und optimaler Infrastruktur.

Fazit

Top 26 vereint modernes Design, helle Räume, Klimakomfort und energieeffiziente Technik – perfekt für Eigennutzer oder Anleger, die Wert auf Lage und Qualität legen. Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 32.7

wär kWh

meb /(m²

edar a)

f:

Klas B

se H

eizw

ärm

ebe

darf:

Fakt 0.7

or G

esa

mte

nerg

ieeffi

zien

z:

Klas A+

se F

akto

r Ge

samt

ener

gieef
fizie
nz:

Interesse am Maklerberuf?
Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK
am Samstag, Termin nach Vereinbarung um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat.
Info: office@remax-vital.at oder 01/70 70 900.