

**Luxuriöser Erstbezug: Dachgeschosswohnung mit
Terrasse auf Wohnebene, Privatsphäre und freiem Blick**



Objektnummer: 1748/135

Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	126,00 m ²
Nutzfläche:	126,00 m ²
Gesamtfläche:	154,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,94
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Infos zu Preis:	

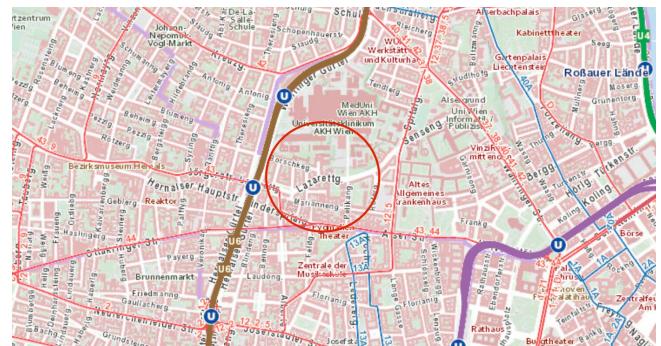
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

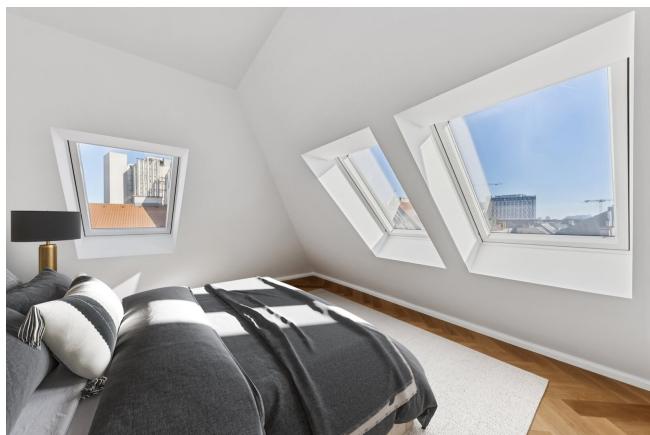
Ihr Ansprechpartner

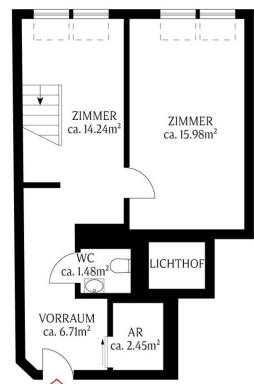
Engel & Völkers Wien MMC

EUV Immobilien GmbH
Kärntner Ring 4 / 2
1010 Wien

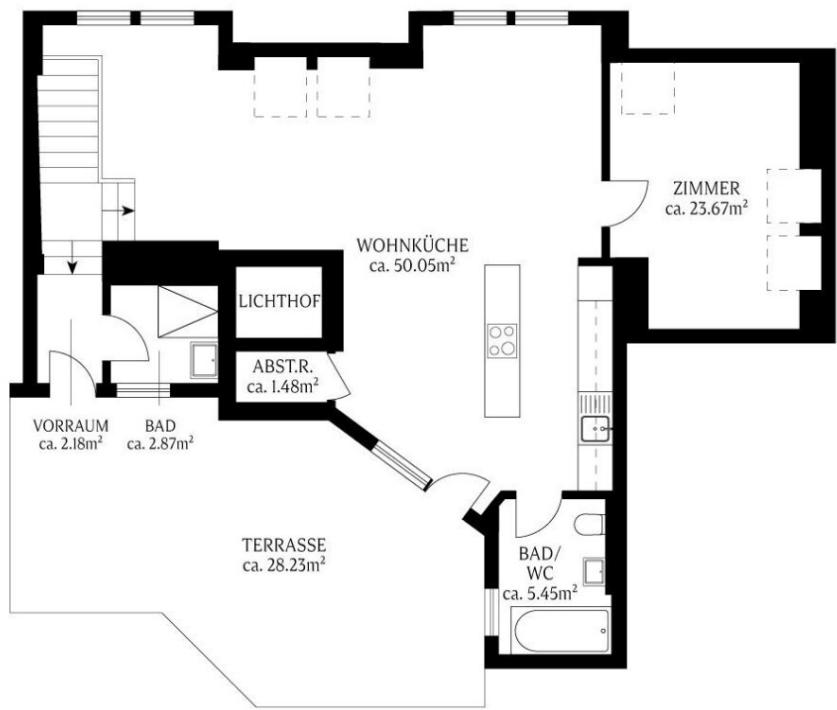
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







▷z



▷^z

Objektbeschreibung

Luxuriös und dazu komplett neu: Diese außergewöhnliche, erst kürzlich ausgebauten Dachgeschoßwohnung bietet ein absolutes Höchstmaß an purem Luxus, zeitgemäßer Innenarchitektur und hochwertiger Ausstattung, die sich nicht nur optisch überaus angesagt und ansprechend präsentiert, sondern auch durch Nachhaltigkeit und neuesten Stand der Technik überzeugt.

Auf einer Wohnfläche von rund 126 m² finden Sie ein repräsentatives, großes Foyer mit einer auffällig gestalteten offenen Treppe, einen überaus großzügig bemessenen und offen angelegten Wohn-Ess-Küchenbereich mit angrenzender Terrasse von rund 28 m², Abstell-/Haustechnikraum, Gästetoilette, zwei geräumige Schlafzimmer sowie zwei luxuriöse Badezimmer mit Walk-In-Dusche bzw. Badewanne. Der Blick von der Terrasse, die ausreichend Platz für Außenküche und Lounge bietet, öffnet sich über den ruhigen Innenhof und die umliegenden Dächer der Stadt.

Aufgrund der Größe des Foyers und großen Fensterfront lässt sich dort bei Bedarf sehr einfach eine Home-Office-Ecke einrichten.

Die Ausstattungsmerkmale überzeugen sowohl funktional als auch ästhetisch und machen den Einzug zu einem echten Luxus-Erlebnis: Die Immobilie verfügt über ein umfassendes, per App steuerbares Smart-Home-System, Luftwärmepumpe, Klimaanlage, separat regulierbare Fußbodenheizung, edles Fischgrät-Parkett, großformatige Boden- und Wandfliesen sowie ein luxuriöses Badezimmer mit Regendusche und hochwertigen Armaturen renommierter Markenhersteller. Ergänzt wird dieses Ensemble durch einen offenen Treppenaufgang mit eleganter Holzvertäfelung, Glasgeländer auf der Terrasse, eine Sicherheitseingangstüre, flächenbündige Innentüren sowie elektrisch bedienbare Fenster und Beschattungssysteme. Ein Aufzug wurde im überaus repräsentativen und wunderschön gepflegten Altbau selbstverständlich eingebaut und bringt Sie komfortabel direkt vor die Wohnungstüre im Dachgeschoß. Im Keller steht Ihnen Stauraum im zugehörigen Kellerabteil zur Verfügung. Diese Immobilie eignet sich aufgrund der exklusiven, zeitgemäßen und nachhaltigen Ausstattung sowie aufgrund der Lage ideal als stilvolles Eigenheim für anspruchsvolle Paare oder Familien, ebenso jedoch als erstklassiges Investment für Anleger/innen und langfristige Vermietung mit attraktiven Renditechancen.

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 <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap