

**Erstbezug: Dachgeschoßwohnung mit Terrasse, Balkon und freiem Blick**



**Objektnummer: 1748/134**

**Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	37,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,95
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

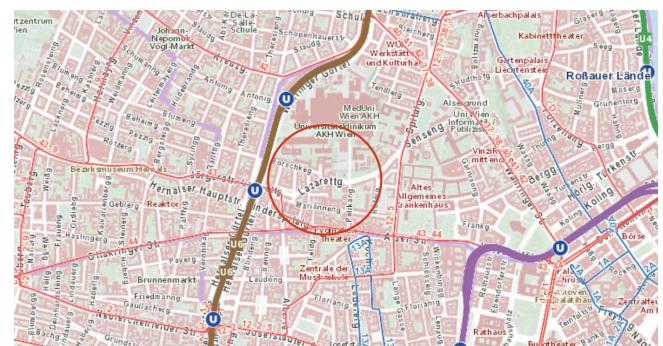
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

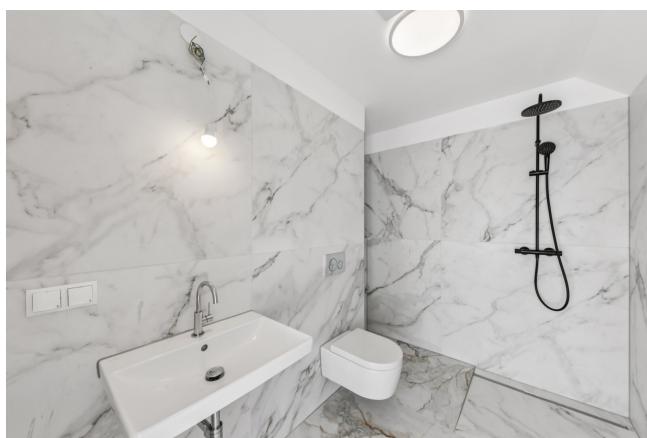
## Ihr Ansprechpartner

### Engel & Völkers Wien MMC

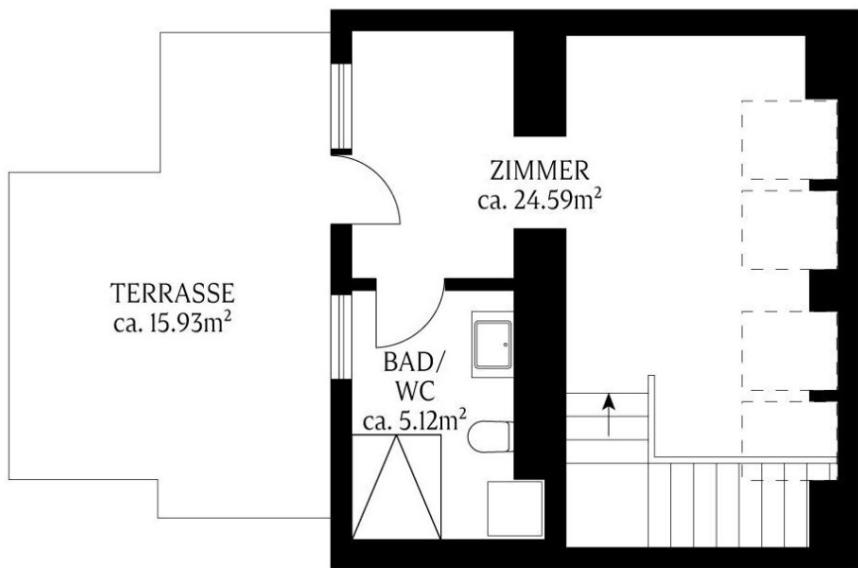
EUV Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 4 / 2  
1010 Wien

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





↗<sup>z</sup>



↗<sup>z</sup>

# Objektbeschreibung

Klein, aber fein, 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 74 m<sup>2</sup> finden Sie ein einladendes Foyer, einen großzügigen Wohn-Ess-Küchenbereich, einen Balkon von rund 6 m<sup>2</sup>, Abstellraum, Gästetoilette sowie Haustechnikraum, darüber hinaus eine großzügig angelegte Schlafzimmer-Suite mit luxuriösem Badezimmer und einer Terrasse von rund 16 m<sup>2</sup>. Der Blick öffnet sich über den ruhigen Innenhof und die umliegenden Dächer der Stadt.

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 Terrasse und Balkon, 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 Singles oder Paare, 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