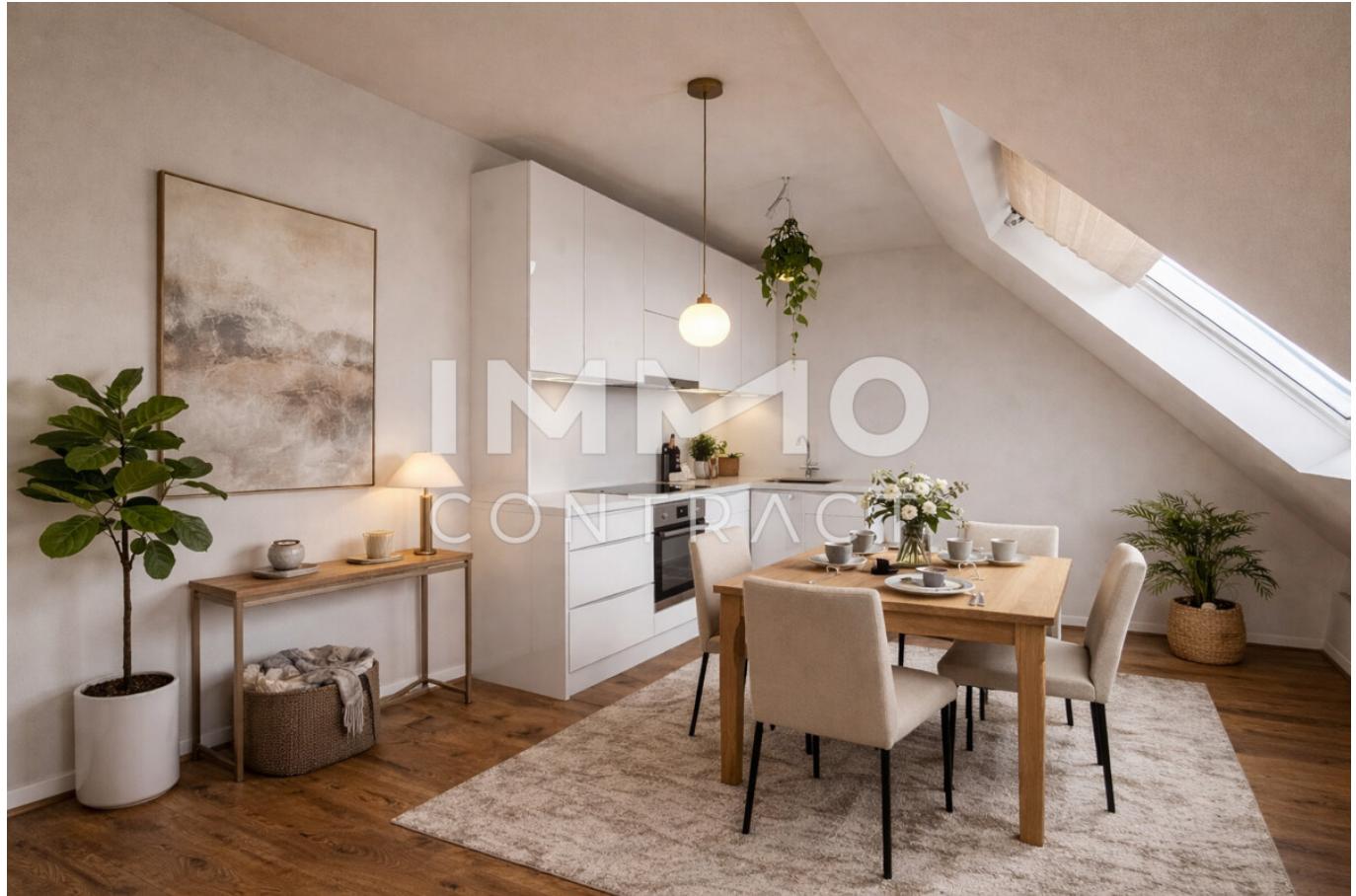


**Exklusive 2-Zimmer-DG-Wohnung mit Weitblick und  
außergewöhnlichem Lichteinfall**



Beispielbild\_Einrichtung

**Objektnummer: 133246**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	40,22 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	47,04 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	47,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,91 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,67
<b>Kaufpreis:</b>	284.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,44 €
<b>Heizkosten:</b>	40,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner

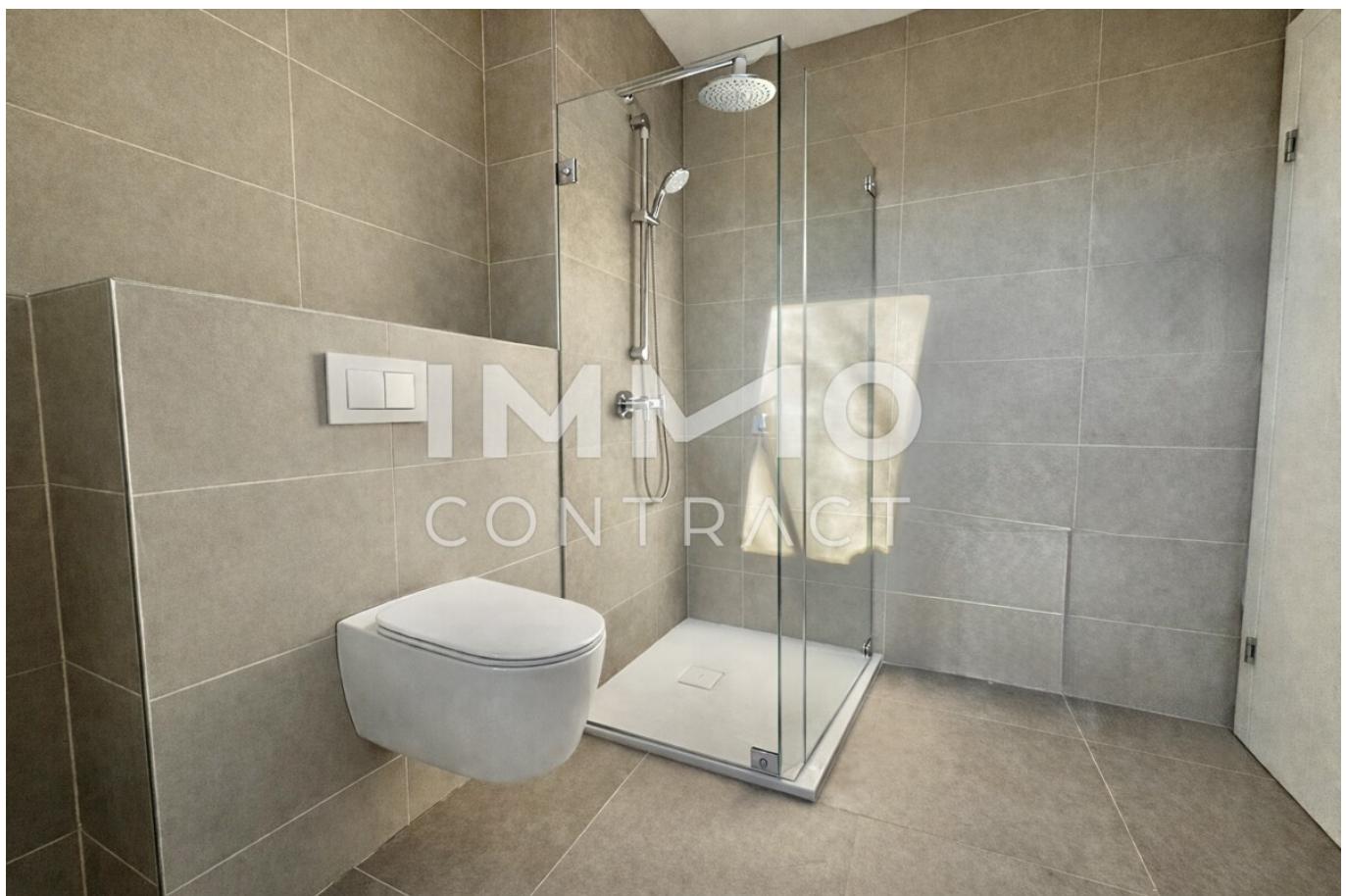


**Julian Pelzmann**

Schnirchgasse 17







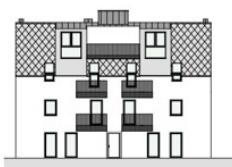
## HAUS 4 TOP 8

Lage DG  
Zimmer 2

1. Wohn- / Essküche 22,51 m<sup>2</sup>  
2. Zimmer 10,20 m<sup>2</sup>  
3. Bad/WC 7,51 m<sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche 40,22 m<sup>2</sup>**

4. Terrasse 6,82 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil 1,91 m<sup>2</sup>



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



## OH DEER

HIRSCHSTETTNER STRASSE 78  
1220 WIEN



DIE ANGEgebenEN MASSE SIND ZIRKAWERTE.  
MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESETZLICHEN,  
SOWIE TECHNISCH ERFORDERLICHEN ANDERUNGEN SIND MÖGLICH.  
EINGETRAGENE MOBLIERUNGEN SIND IM KAUPREIS NICHT ENTHALTEN.  
DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBLIDLICH ZU  
VERSTEHEN, DIE AUSSTATTUNG ERFOLGT GE-  
MASS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



### SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN

MARC-AUREL-STRASSE 4/16  
1010 WIEN

OFFICE@7DOERFER.AT  
+43 1 9392929

## Objektbeschreibung

Diese exklusive 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung vereint moderne Architektur, erstklassige Ausführung und ein außergewöhnlich helles Wohnambiente zu einem Wohngefühl der besonderen Art. Durch großzügige Fensterflächen und elegant integrierte Dachflächenfenster wird die Wohnung von natürlichem Licht durchflutet und eröffnet einen weiten, unverbaubaren Ausblick über die Dächer der Umgebung. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hochwertiger Echtholzparkett in warmen Naturtönen, klare Linien und eine durchdachte Raumführung schaffen eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz und Wohnkomfort. Die Dachschrägen wurden architektonisch bewusst eingesetzt und verleihen den Räumen Charakter, ohne den Wohnwert einzuschränken. Das Schlafzimmer präsentiert sich als ruhiger Rückzugsort mit angenehmer Raumwirkung und ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Das modern ausgeführte Badezimmer fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtkonzept ein und überzeugt durch Funktionalität und zeitloses Design. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der außergewöhnliche Lichteinfall aus mehreren Richtungen, der den Räumen zu jeder Tageszeit eine helle, freundliche und offene Atmosphäre verleiht. Die dezente, neutrale Farbgestaltung unterstreicht den exklusiven Charakter und bietet eine ideale Basis für anspruchsvolle Einrichtungskonzepte. Diese Dachgeschoßwohnung ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Eigennutzer oder wertorientierte Anleger, die urbanes Wohnen, Qualität und ein besonderes Raumgefühl zu schätzen wissen.