

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



Beispielbild_Einrichtung

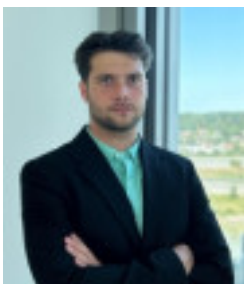
Objektnummer: 133246

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

Schnirchgasse 17







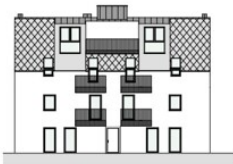
HAUS 4 TOP 8

Lage DG
Zimmer 2

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

Wohnnutzfläche 40,22 m²

4. Terrasse	6,82 m ²
Kellerabteil	1,91 m ²



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



DACHGESCHOSS

OH DEER

HIRSCHSTETTNER STRASSE 78
1220 WIEN



DIE ANGEgebenEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCH ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN SIND MÖGLICH. EINGETRAGENE MOBILIEN SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN. DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBILDICH ZU VERSTEHEN. DIE AUSSTATTUNG ERFOLGT GEMÄSS 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.