

## **Exklusive Terrassenwohnung im 1. Dachgeschoß!**



image00007

**Objektnummer: 1939/163527**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	79,82 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,73
Kaufpreis:	698.500,00 €
Provisionsangabe:	

3,6%

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8134  
H +43 664 6000 8134









## Objektbeschreibung

Diese bezugsfertige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Dachgeschoss verbindet urbanes Wohnen mit Leichtigkeit und Weitblick. Die großzügige Terrasse auf Wohnebene lädt dazu ein, die Sonne zu genießen und den Blick über die Stadt schweifen zu lassen – ganz bequem direkt vom Wohnraum aus.

Die offene Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft Raum für Begegnung und Genuss. Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Das Bad mit Wanne verspricht entspannte Momente, während ein separates Gäste-WC zusätzlichen Komfort bietet.

Ein Zuhause, das stilvoll gestaltet ist und gleichzeitig Geborgenheit vermittelt – perfekt für alle, die Wohnen und Wohlfühlen verbinden möchten.

Durch die Ausführung mittels Vollwärmeschutzfassade und einer 3-Scheiben-Isolierverglasung bei allen Fenstern wird die Energie sehr effektiv im Baukörper gehalten. Die Heizung erfolgt über Fernwärme.

Das Projekt verfügt zudem über einen Aufzug, der einen barrierefreien Zugang vom UG bis ins 2. DG ermöglicht. Apropos Untergeschoss: Hier steht allen Wohneinheiten ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Zusätzlich bietet ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im EG sehr viel Stauraum. Der hauseigene Freizeitraum dient allen Bewohnern zur Entspannung im Feierabend oder am Wochenende. Die hauseigene Garage verfügt über zahlreiche Stellplätze (auch für Elektroautos!).

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap