

**NEUER PREIS: Sonniges Wohnen mit Dachterrasse:
exklusives 2-Zimmer Domizil beim Donaukanal & Augarten**



Wohnzimmer

Objektnummer: 7097

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1200 Wien |
| Baujahr: | 2023 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 59,04 m ² |
| Gesamtfläche: | 86,54 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Keller: | 1,92 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 25,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78 |
| Kaufpreis: | 599.000,00 € |
| Betriebskosten: | 125,38 € |
| USt.: | 14,34 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eva-Maria Pichler

Wohn3 Team GmbH



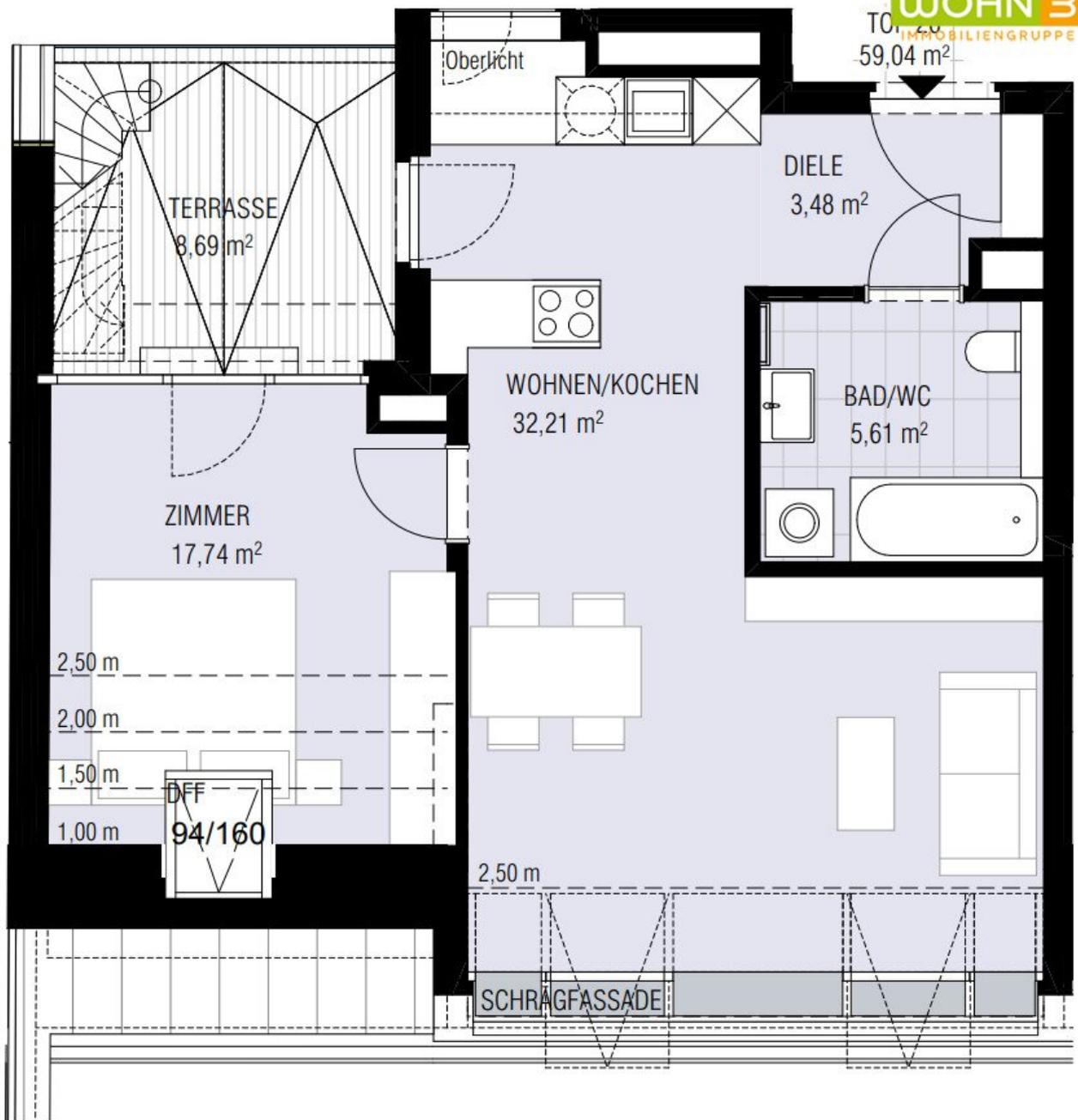


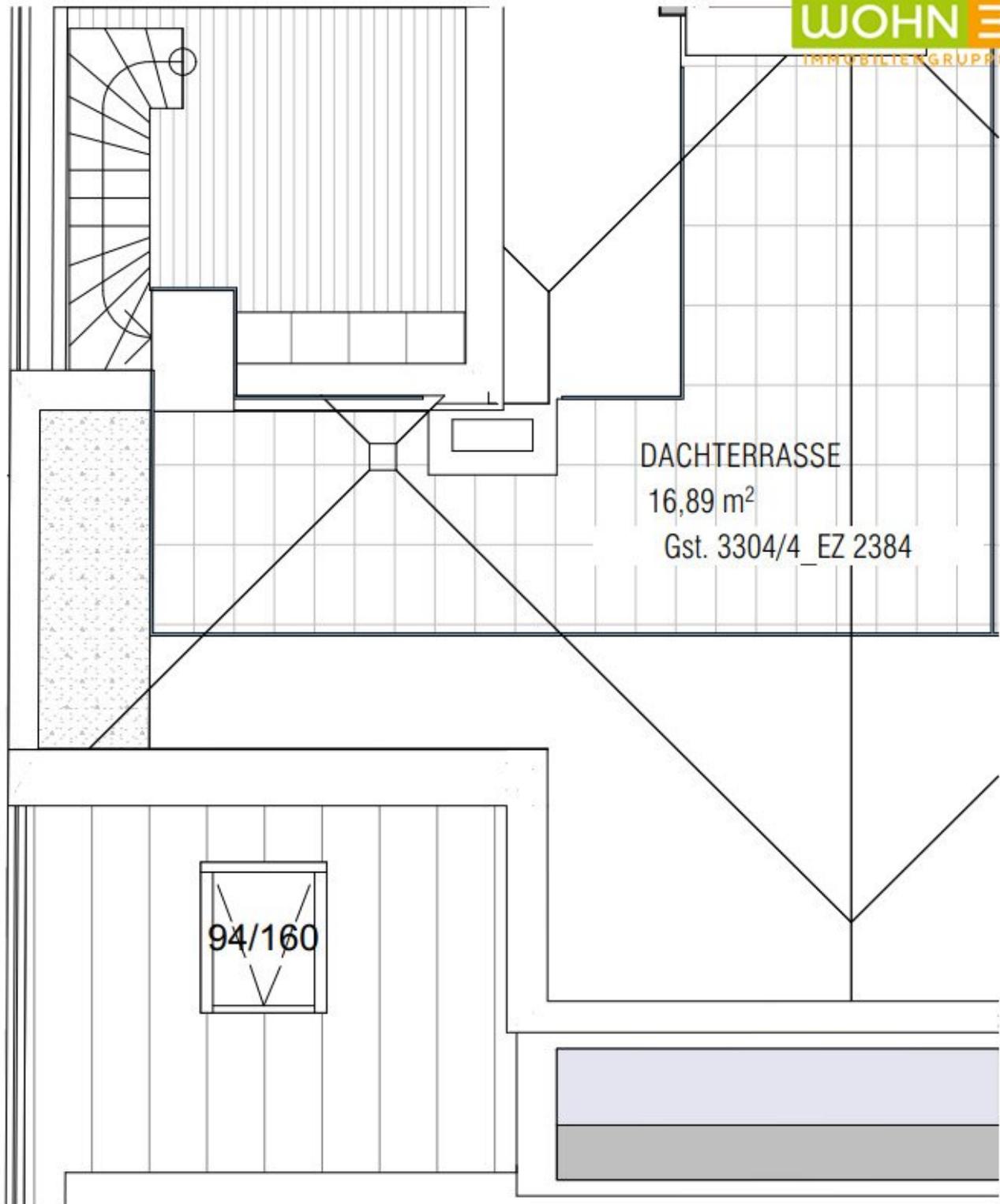












Objektbeschreibung

Über das Projekt:

Designstarke Architektur gepaart mit **hochwertiger Ausstattung** und exklusiven Ambiente. In unmittelbarer Nähe zur **U4-Station Friedensbrücke**, dem **Donaukanal** und dem **Augarten** stehen vier erstklassige (Dachgeschoss-) Wohnungen zum Verkauf.

In der **Denisgasse**, wo urbaner Chic auf Lebensqualität trifft, bezaubern **2- bis 3-Zimmer-Wohnungen** mit durchdachter Raumaufteilung sowie **Balkonen** in Ruhelage, großzügigen **Terrassen** und traumhaften **Dachterrassen**. Genießen Sie den aufregenden **Fernblick** über die Dächer Wiens und lassen Sie sich von einem **Wohnambiente** verzaubern, das höchste Standards setzt. Die Verwendung von **Feinsteinzeug** für die Fliesen, **Echtholzparkettböden** aus Eiche und die **Fußbodenheizung (Fernwärme)** in allen Räumen schaffen ein Ambiente, das Eleganz und Behaglichkeit vereint.

Die **Garagen-Stellplätze**, **Kellerabteile** sowie ein **Kinderspielplatz** und ein **Kinderwagen- & Fahrradraum** tragen zu einem gelungenen Gesamtkonzept bei.

Alle Wohnungen zur Eigennutzung oder als Anlageform verfügbar.

Beziehbar: ab sofort

Über die Wohnung:

Diese exquisit gestaltete **Penthouse-Wohnung** wird Sie in ihren Bann ziehen. Im Top-Floor erwartet Sie ein **außergewöhnliches Wohnerlebnis** mit designstarker Architektur und **zentraler Raumaufteilung**. Eine 17 m² große **Dachterrasse mit 360° Blick** rundet dieses Angebot ab und lässt keine Wünsche offen.

Ein **weitläufiges Wohn-Esszimmer** mit **angrenzender Küche samt Kochinsel** strahlt eine stilvolle Atmosphäre aus und lässt keine Wünsche offen - Von hier aus genießen Sie durch **imposante Dachflächenfenster** den Ausblick und erreichen die ruhige **Innenhofterrasse**. Ein weiteres Highlight dieser traumhaften Penthousewohnung ist die **spektakuläre Dachterrasse**, von der aus Sie einen **atemberaubenden Weitblick** über die Stadt genießen können: Hier kann man von früh bis spät die Sonne genießen!

Das **Schlafzimmer** besticht mit luftigen **Dachschrägen** und zusätzlichem **Ausgang auf die Innenhofterrasse** - ideal für einen entspannten Morgenkaffee! Ein hochwertiges **Badezimmer** mit **Wanne** rundet das Raumangebot ab.

Diese Wohnung verkörpert **urbanen Luxus** und ist ein wahres Juwel über den Dächern Wiens.

Highlights:

- exklusives Wohnambiente & ästhetisches Design
- offener **Wohn- & Essbereich** mit angrenzender **Küche mit Kochfeld**
- 8,5 m² große **Innenhofterrasse** mit Aufgang zur **XL-Dachterrasse** mit 17 m² Fläche
- imposante **Dachflächenfenster** mit außenliegendem **Sonnenschutz**
- **Badezimmer** mit Wanne, Handtuchtrockner, Waschmaschinen-Anschluss
- **Bodenbelag**: Echtholz-Parkettböden, Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen, Vorbereitung für eine Klimaanlage
- Heizungsart: **Fernwärme**
- Kinderspielplatz, ausreichend **Fahrrad- und Kinderwagenräume**, eigene **Kellerabteile**
- Garage mit **6 KFZ-Stellplätzen** (je € 39.500,-)

Infrastruktur:

- **U4-Station**: Friedensbrücke (5 Gehminuten)
- **Straßenbahn**: Nr. 1, 5, 31, 33, O Klosterneuburger Straße (2 Gehminuten)
- **Bus**: 5A, 5B Gaußplatz (6 Gehminuten)
- **Nachtbus**: N31 Gaußplatz (6 Gehminuten)
- **Supermarkt / Lebensmittel**: Billa & Hofer (je 3 Gehminuten), Spar (6 Gehminuten)
- **Kinderbetreuung**: z.B. Kindergarten Webergasse (2 Gehminuten), Kindergarten Treustraße (4 Gehminuten)
- **Schulen**: VS Treustraße (5 Gehminuten), MS Staudingergasse (4 Gehminuten)
- **Universitäten**: MedUni (13 Min. Fahrzeit - Rad), Uni Wien (10 Min. Fahrzeit - Rad), TU Wien (20 Min. Fahrzeit - Öffis), WU Wien (13 Min. Fahrzeit - Rad),
- **Parks**: Für Sportbegeisterte und Naturverbundene gibt es **unzählige Parks und Grünflächen in unmittelbarer Nähe**. Direkt vor der Haustüre befindet sich der **Donaukanal**. Der **beliebte Augarten** mit Kinderspielplatz, Hundezone und Freibad lädt zum Entspannen ein.

Zur Eigennutzung oder als Anlageform möglich! **Anlegerpreis möglich!**

Dieses Penthouse bietet Perfektion und Exklusivität – ein Ambiente, wie es besser kaum sein kann. Erleben Sie es selbst!

Gerne steht Ihnen Frau Eva-Maria Pichler für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660-380 31 34](tel:0660-3803134) zur Verfügung.

Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn

www.wohn3.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap