Wohnjuwel mit umlaufender Terrasse: lichtdurchflutetes Domizil mit großen Fensterflächen und Ankleidezimmer

umlaufende Terrasse

Objektnummer: 7095

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:	85,11 m²
Gesamtfläche:	115,49 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	1,90 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	160,01 €
USt.:	18,60 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Eva-Maria Pichler

Wohn3 Team GmbH

WOHN 3
IMMOBILIENGRUPPE

WOHN 3

WOHN 3

WOHN 3
IMMOBILIENGRUPPE

WOHN 3

WOHN 3

WOHN 3
IMMOBILIENGRUPPE

WOHN 3

WOHN 3

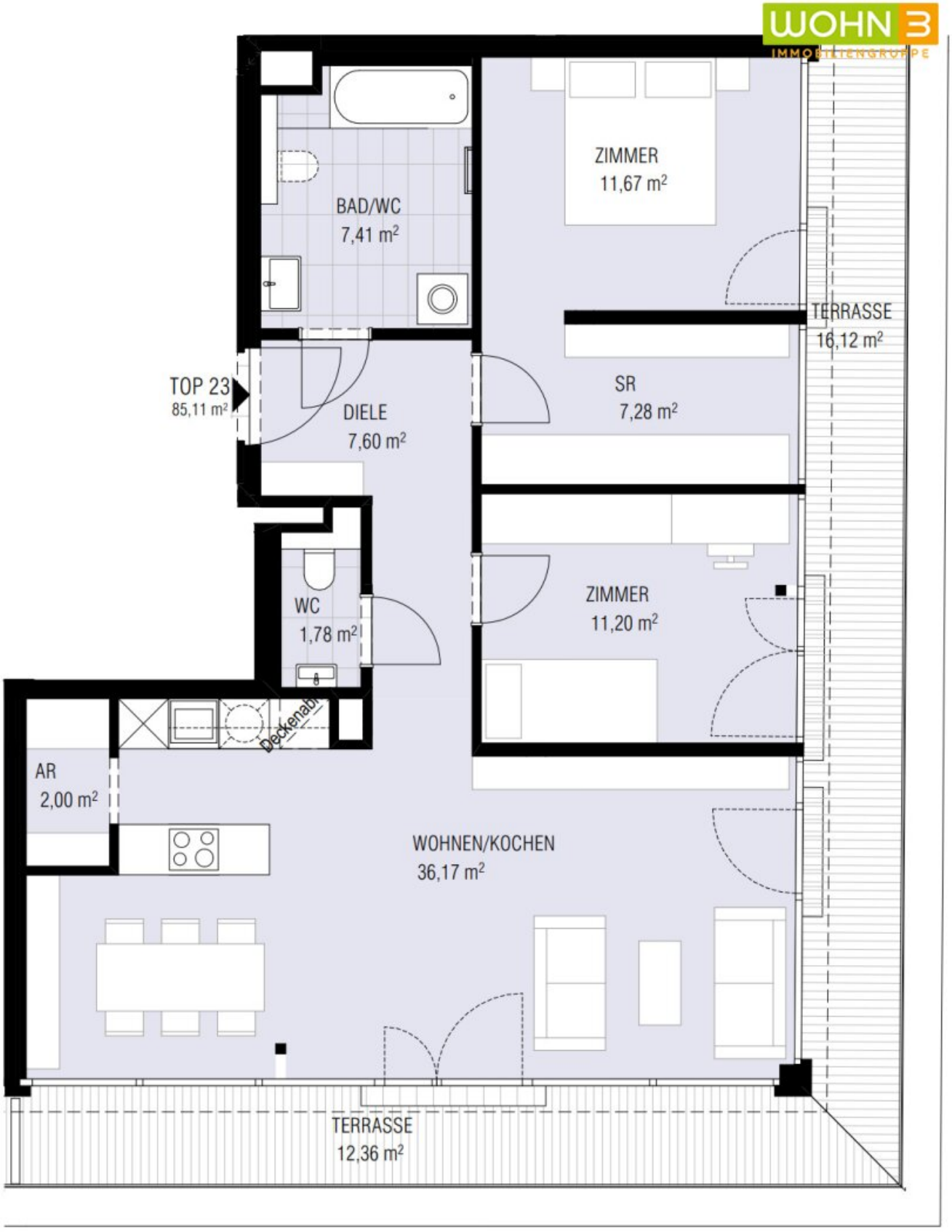
WOHN 3
IMMOBILIENGRUPPE

WOHN 3
IMMOBILIENGRUPPE

WOHN 3
IMMOBILIENGRUPPE
EG

EINLAGERUNGSRAUM
FAHRRÄDER
KIWA

WOHN 3
IMMOBILIENGRUPPE


WOHN 3
IMMOBILIENGRUPPE
BAD/WC
7,41 m²
ZIMMER
11,67 m²
TERRASSE
16,12 m²
TOP 23
85,11 m²
DIELE
7,60 m²
SR
7,28 m²
WC
1,78 m²
ZIMMER
11,20 m²
Deckenab
AR
2,00 m²
WOHNEN/KOCHEN
36,17 m²
TERRASSE
12,36 m²

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, 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:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem **lichtdurchfluteten Juwel** mit **großen Fensterfronten und umlaufender Terrasse.**
Diese exquisit gestaltete **3,5-Zimmer-Wohnung** verspricht ein **unvergleichliches Flair** und eine Wohnatmosphäre, die alle Sinne begeistert.

Herzstück der Wohnung bildet eine **offene Küche mit Inselkochfeld** sowie einer angrenzenden **Speisekammer** gefolgt von einem **stilvollen Wohn- & Essbereich,** der keine Wünsche offen lässt. Hier verschmelzen ästhetisches Design und gemütliche Eleganz zu einem harmonischen Raum, der zum Verweilen einlädt. Genießen Sie **die Aussicht** durch **verglaste Fensterfronten,** die für eine helle und luftige Atmosphäre sorgen. Die **umlaufende Terrasse** bietet von allen Zimmern aus Zugang und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Das **ostseitig** gelegene große **Schlafzimmer** verfügt über ein **angrenzendes Ankleidezimmer** und bietet einen ruhigen Rückzugsort für erholsame Nächte. Ein **weiteres Schlafzimmer oder Büro** bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Ein **hochwertiges Badezimmer** mit Wanne sorgt für einen entspannten Start in den Tag, während ein **Gäste-WC** zusätzlichen Komfort bietet.

Die Offenheit des Grundrisses und die **großzügigen Fensterfronten** durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine **luftige, einladende Stimmung.**

Highlights:

- exklusives Wohnambiente & ästhetisches Design
- **offener Küchenbereich** mit Kochinsel & Speisekammer
- verglaste **Fensterfronten** sowie **umlaufende Terrasse**
- großzügiges **Schlafzimmer mit Ankleidezimmer,** zweites Zimmer mit flexibler Nutzung
- **hochwertiges Bad** mit Wanne, Toilette und WM-Anschluss, separates Gäste-WC
- **Bodenbelag**: Echtholz-Parkettböden, Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Eingangstüre mit Video-Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung **(Fernwärme)** in allen Räumen, Vorbereitung für eine Klimaanlage
- Kinderspielplatz, **Fahrrad- & Kinderwagenräume,** eigene **Kellerabteile**
- Garage mit **6 KFZ-Stellplätzen** zu je € 39.500,- (E-Ladestation möglich)

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**
Willkommen in Ihrer neuen exklusiven Wohnoase, wo Luxus auf Wohnqualität trifft und ein einzigartiges Wohnerlebnis auf Sie wartet. - erleben Sie es selbst!

Gerne steht Ihnen Frau Eva-Maria Pichler für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660-380 31 34 **zur Verfügung.**
www.wohn3.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap