

**Zwei Dachterrassen, Kühlung & 2 Monate mietfrei:  
attraktive 3-Zimmer-DG-Wohnung**



15

**Objektnummer: 127051\_95**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	72,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,70
<b>Gesamtmiete</b>	1.499,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.217,41 €
<b>Kaltmiete</b>	1.339,15 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,32 €

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T 004366460008409

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





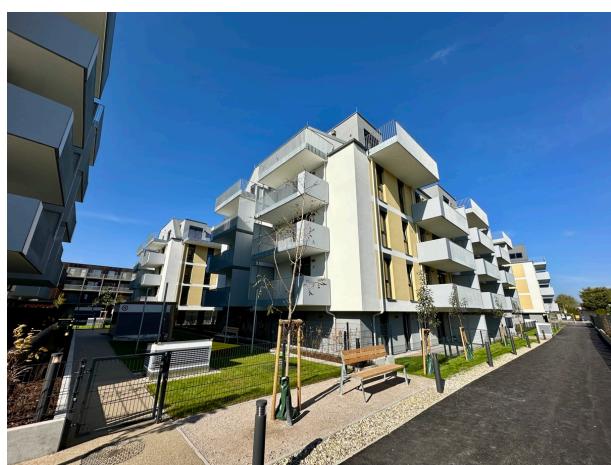














## Objektbeschreibung

Dachgeschoß-Traum mit zwei Balkonen – Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit 72,79 m<sup>2</sup> + 24,04 m<sup>2</sup> Freiflächen In absoluter Ruhelage und dennoch perfekt angebunden präsentiert sich diese außergewöhnlich helle 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung als ideales Zuhause für Menschen, die hochwertige Materialien, effiziente Technik und gut geplante Grundrisse schätzen. Die Wohnung Top 42 überzeugt durch eine großzügige Wohnküche, zwei getrennte Schlafzimmer und gleich zwei Balkone mit insgesamt über 24 m<sup>2</sup> – perfekt für Frühstück in der Morgensonnen und entspannte Abende im Freien. Die offene Wohnküche mit rund 33,76 m<sup>2</sup> bietet außergewöhnlich viel Raum für Wohnen, Essen und Kochen. Großflächige Fensterfronten schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente und erweitern den Wohnbereich harmonisch ins Freie. Beide Balkone sind direkt vom Wohnraum aus zugänglich und fungieren als echte Wohlfühllosen. Der private Bereich umfasst zwei optimal geschnittene Schlafzimmer (ca. 9,21 m<sup>2</sup> und 12,88 m<sup>2</sup>), die sich hervorragend als Kinderzimmer, Homeoffice oder Rückzugsort eignen. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne inklusive Walk-In-Dusche, Waschmaschinenanschluss und eleganten Fliesen sowie ein separates WC sorgen für Alltagstauglichkeit auf höchstem Niveau. Praktische Abstell- und Garderobenflächen runden den idealen Grundriss ab. Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet – darunter Parkettboden, großformatige Fliesen und eine Marken-Küche mit Miele-Geräten. Dank moderner Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlagen am Dach profitieren Sie von nachhaltiger Energieversorgung sowie niedrigen Betriebs- & Heizkosten. Die Highlights dieser Wohnung im Überblick:

- 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit hervorragendem Grundriss
- 72,79 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 2 Balkone mit insgesamt 24,04 m<sup>2</sup>
- Großzügige Wohnküche (33,76 m<sup>2</sup>) mit zwei Freiflächenzugängen
- Zwei getrennt begehbarer Schlafzimmer
- Modernes Bad + separates WC
- Abstellraum & Vorraum mit Stauraumlösung
- Hochwertige Materialien & Miele-Geräte
- Angenehme Raumhöhen, Dachschrägen mit Charakter, optimale Lichtverhältnisse
- Außenjalousien bzw. Außenmarkisen Gebäude & Umgebung
- 293 freifinanzierte Neubauwohnungen
- Nachhaltige Heiz- & Kühlsysteme (Luftwärmepumpe & PV-Anlagen)
- Hauseigene Tiefgarage mit optional anmietbaren Stellplätzen
- Kinder- & Jugendspielplätze, viel Grünraum
- Hervorragende Anbindung: U2 „Hausfeldstraße“ & S-Bahn „Aspern Nord“ in ca. 10 Minuten erreichbar | Bus 95A, 97A, N24 direkt vor der Tür
- Ruhige und familienfreundliche Lage im Entwicklungsgebiet rund um die Podhagskygasse/Pfalzgasse

Fazit: Top 42 ist eine seltene Gelegenheit – eine stilvolle, perfekt geschnittene Dachgeschoßwohnung mit zwei Balkonen, nachhaltiger Energieversorgung und exklusiver Ausstattung. Ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles, die eine hochwertige Wohnlösung im Grünen mit optimaler Infrastruktur suchen.