

## Exklusive Dachgeschosswohnung mit 2 Terrassen in Top-Lage



**Objektnummer: 1252**

**Eine Immobilie von Auberg Immobilien Genial Regional**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	173,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,09 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.699.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



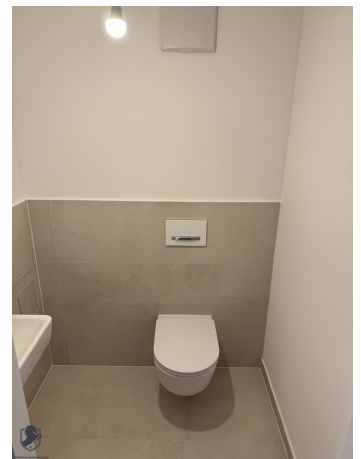
### Udo Bereswill

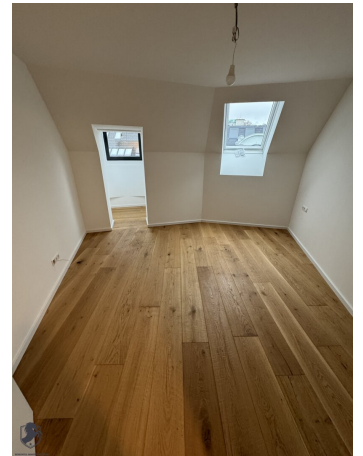
Bereswill Immobilien GmbH  
Wiener Straße 6-8 / 1 / 2  
3430 Tulln an der Donau

T +43 (0) 227265679  
H +43 (0) 6648775410

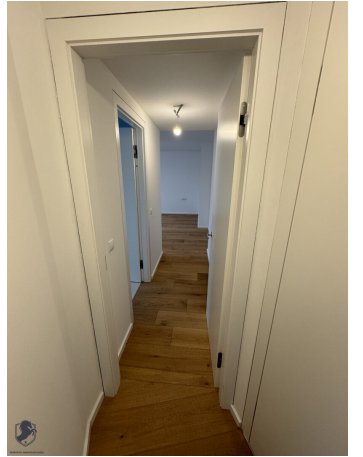
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.

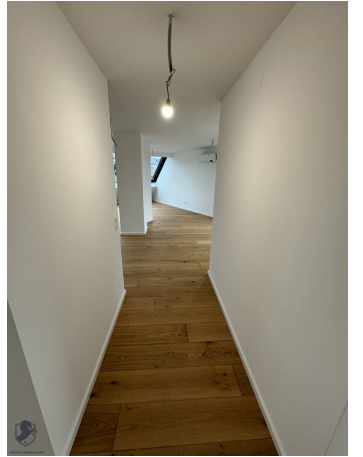




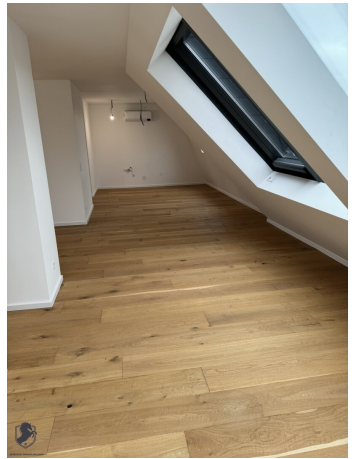




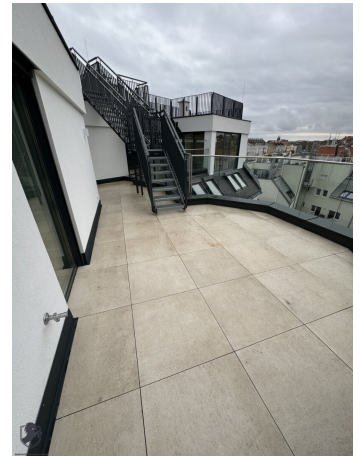
















Dachgeschoss, Tür 23:

Tür 23	Wohnung		
	Vorraum	9,38	
	Zimmer	5,45	
	Zimmer 1	15,99	
	Zimmer 2	14,43	
	Zimmer 3	23,65	
	Schrankraum	7,13	
	Abstellraum	1,90	
	WC 1	1,66	
	Bad 1	8,77	
	Bad/WC 2	7,91	
	Abstellfläche	1,66	
	Zwischensumme DG 1	98,23	
	Wohnfläche	68,68	
	WC 2	1,74	
	Abstellraum	4,35	
	Zwischensumme DG 2	74,77	
	<b>WNF, gesamt</b>	<b>173,00</b>	
	Terrasse		34,71
	Dachterrasse Tür 23		42,62
	Einlagerungsraum Tür 23		6,09

MARCH 9 Immobilienentwicklungs GmbH  
 FN 460008h  
 Praskacstraße 101  
 3430 Tulln

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE:

Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter.

Spielplatz- und Gartengestaltung im Kaufpreis nicht enthalten.

Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten.

Die Wohnungsgrößen sind circa-Angaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Massgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

Datum: 16.07.2023



Wohnhaus  
 Gersthofstraße 63, 1180 Wien

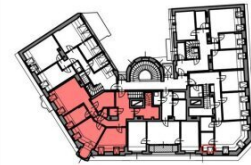
Tür 23  
 Dachgeschoss



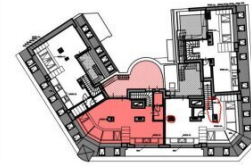
Lage



Ansicht



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Wiens! Diese exklusive Dachgeschosswohnung befindet sich im 1. Dachgeschoss eines modernen Wohnhauses in 1180 Wien und bietet Ihnen ein luxuriöses und komfortables Wohnen auf höchstem Niveau. Mit einer Wohnfläche von 173m<sup>2</sup> und insgesamt 4 Zimmern ist diese Immobilie perfekt für Familien oder Paare, die viel Platz und Privatsphäre schätzen.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von einem beeindruckenden Stadtblick begrüßt, der sich durch die großen Fensterfronten des Wohnbereichs erstreckt. Die Wohnung ist dank der Lage im Dachgeschoss nicht nur lichtdurchflutet, sondern bietet auch einen atemberaubenden Fernblick über die Stadt. Hier können Sie entspannen und den Alltag hinter sich lassen.

Die großzügig geschnittene Wohnung verfügt über insgesamt 2 Terrassen, die Ihnen zusätzlichen Platz im Freien bieten. Genießen Sie hier Ihre Morgenkaffee oder entspannen Sie sich abends bei einem Glas Wein und lassen Sie den Tag ausklingen. Die Terrassen sind auch perfekt für gesellige Abende mit Freunden und Familie geeignet.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die 2 Bäder und 2 WCs, die ein komfortables Wohnen für die ganze Familie ermöglichen. Die Bäder sind mit hochwertigen Fliesen und modernen Armaturen ausgestattet und verfügen über eine Badewanne und eine Dusche. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und erfrischen.

Die Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärme sorgt und Ihnen kalte Wintermonate versüßt. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem und barrierefrei direkt in Ihre neue Wohnung. Die Wohnung ist auch mit einer Luftwärmepumpe ausgestattet, die für eine energieeffiziente Beheizung sorgt und somit Ihren Geldbeutel schont.

Die moderne und hochwertige Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Die Böden sind mit stilvollem Laminat ausgelegt und sorgen für eine warme und gemütliche Atmosphäre. Der außenliegende Sonnenschutz garantiert Ihnen auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima.

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit Bus, Straßenbahn und Bahnhof in unmittelbarer Nähe. Auch für Familien mit Kindern ist diese Wohnung ideal gelegen, da Schulen, Kindergärten und Universitäten in der Umgebung vorhanden sind. Für den täglichen Bedarf finden Sie in der Nähe Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein traumhaftes Zuhause, sondern auch eine Investition in Ihre Zukunft. Ein Kaufpreis von 1.399.000,00 € ist für diese



Immobilie mehr als gerechtfertigt. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in 1180 Wien!

## AUSSTATTUNG

Böden Parkett, Fliesen

Heizung Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe

Besonderheiten Abstellraum,

Westbalkon,

Bad mit Fenster,

Badewanne,

Dusche,

Fahrradraum,

Personenaufzug,

Gäste WC

Kabel/Satelliten-TV,

Klimaanlage,

Wohnküche / offene Küche

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap