

**DG - mit 34m² großer Dachterrasse - nahe Donaukanal in
1200 Wien zu kaufen**



Terrasse

Objektnummer: 141/80134
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2024
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,85 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 25,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	849.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 %

Ihr Ansprechpartner



Fabian Doll

Rustler Immobilientreuhand

T +43 676 834 34 703

H +43 676 834 34 703

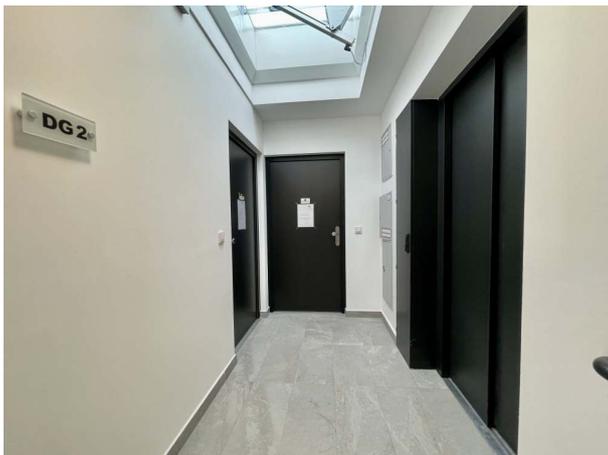
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



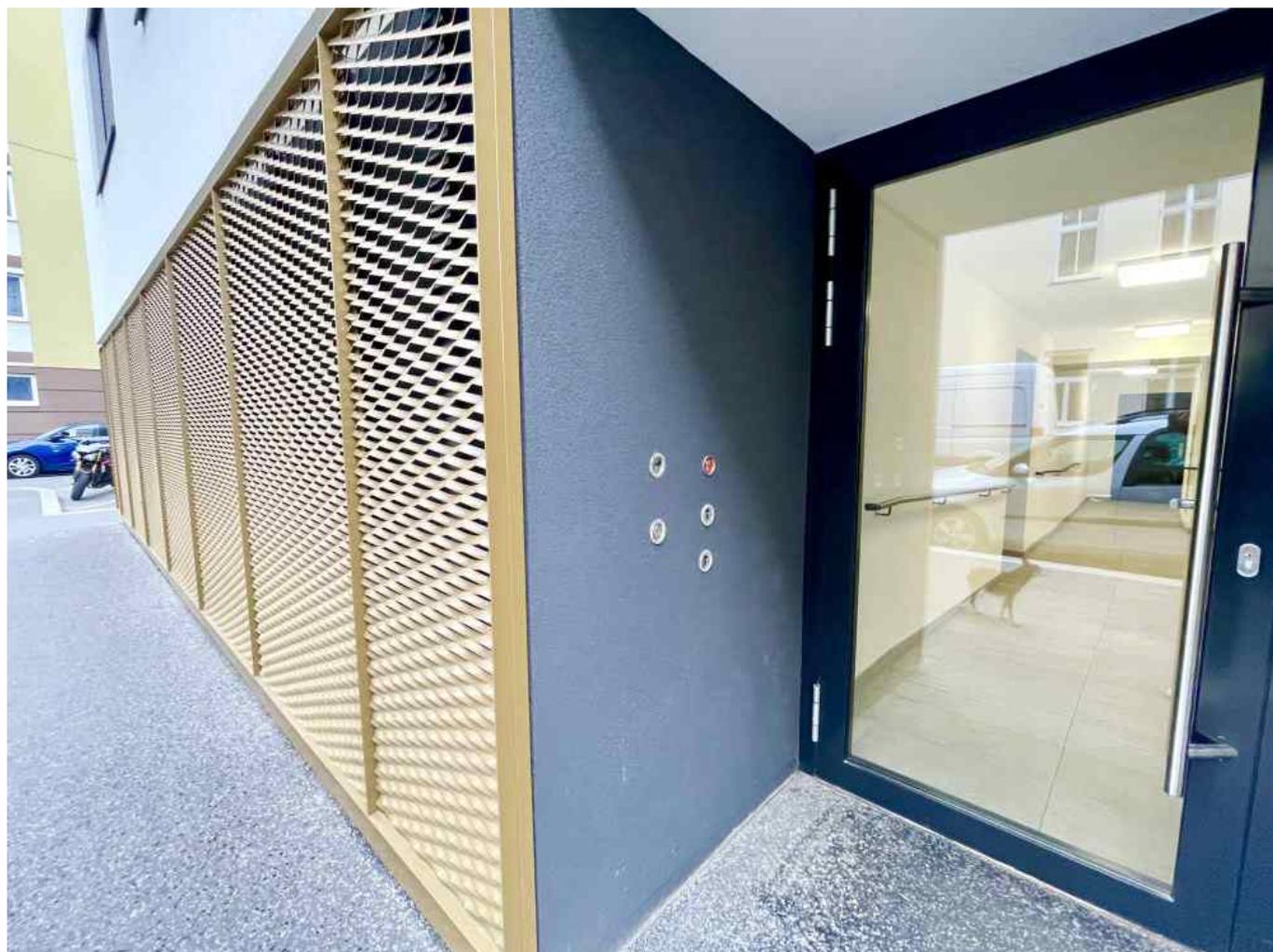




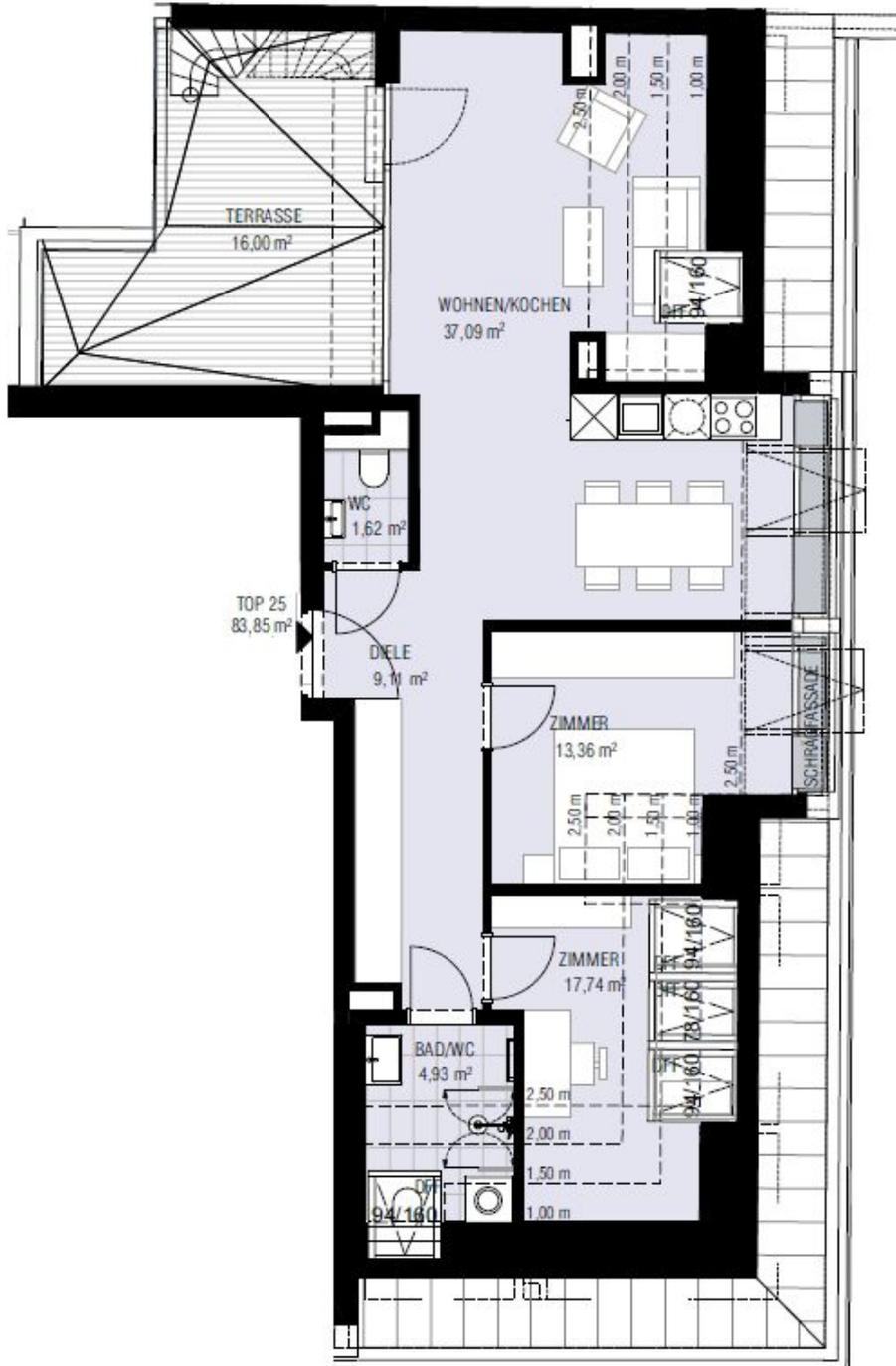




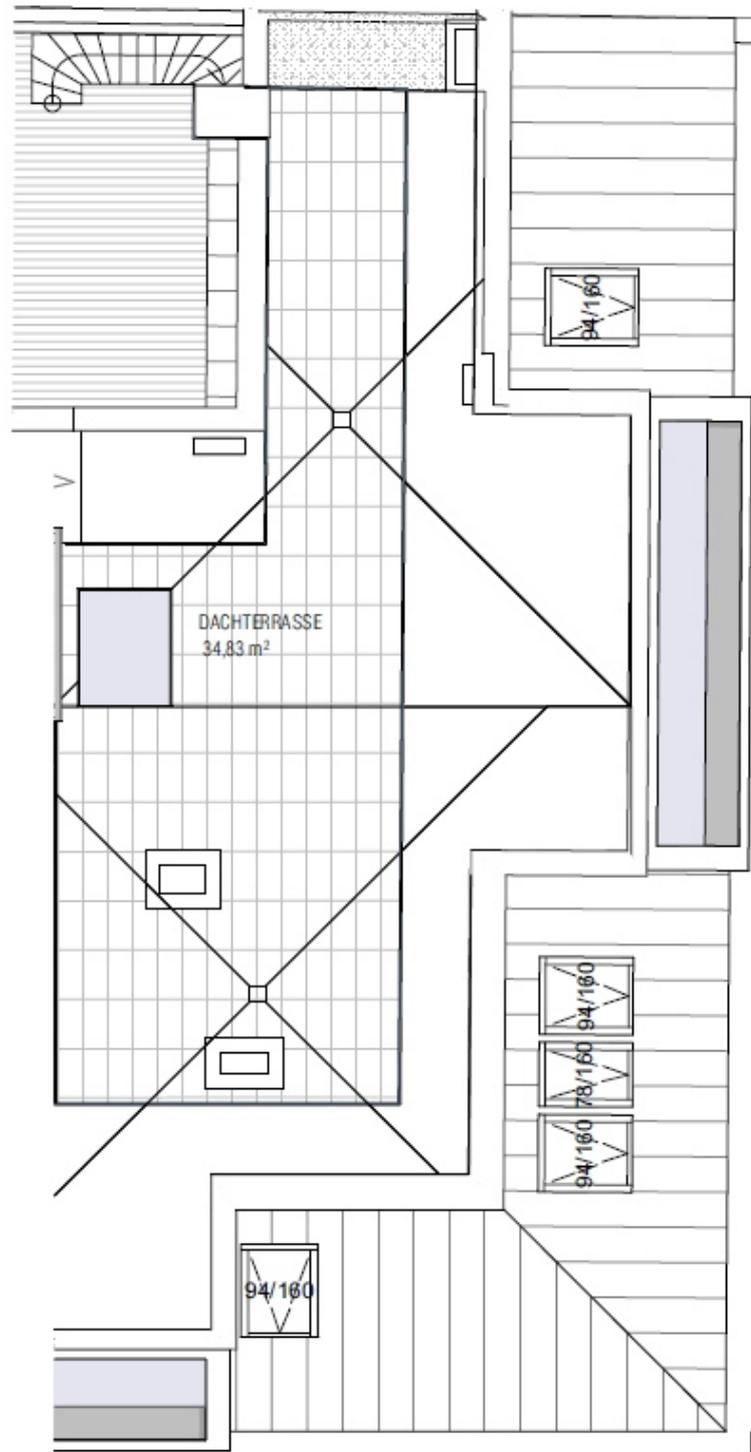




Top 25, 2. Dachgeschoß



Top 25, Dachaufsicht



Objektbeschreibung

Vier erstklassige (Dachgeschoss-) Wohnungen stehen Nähe der U4-Station Friedensbrücke, dem Donaukanal und dem Augarten zum Verkauf.

Die Wohnungen sorgen mit durchdachter und heller Raumaufteilung, in einer ruhigen Lage für eine zauberhafte Wohnatmosphäre. Die großzügigen Dachterrassen ermöglichen einen aufregenden Fernblick über die Dächer Wiens. Dank der Verwendung von hochwertigen Materialien wie Feinsteinzeug, Echtholzparkettböden und Fußbodenheizung(Fernwärme) in allen Räumen entsteht ein elegantes und wohnliches Ambiente.

Zum Wohnhaus gehören Garagen-Stellplätze, Kellerabteile sowie ein Kinderspielplatz und ein Kinderwagen- & Fahrradraum. Alle Wohnungen sind zur Eigennutzung oder als Anlageform verfügbar.

Die Top 25:

Dachterrassentraum! Die Wohnung verfügt über zwei Terrassen, einmal 16m² und 34m² Dachterrasse.

Die Raumaufteilung gleidert sich wie folgt:

- 9,11m² Vorzimmer
- 4,93m² Badezimmer
- 1,62m² WC separat
- 37,09m² Wohnküche
- 13,36m² Zimmer
- 17,74m² Zimmer
- 16,00m² Terrasse
- 34,83m² Dachterrasse

Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Fußbodenheizung(Fernwärme) in allen Räumen.

Der durchdachte Grundriss dieser Wohnung bietet ein Höchstmaß an Komfort und Funktionalität. Helle und luftige Räume laden zum Verweilen ein, während die hochwertigen Materialien und die erstklassige Ausstattung einen Hauch von Luxus verleihen. Der offene Grundriss mit einer Kochnische am Fenster und mit genügend Platz für einen großen Esstisch sowie einem stilvollen Wohnbereich mit Blick auf die erste von zwei Terrassen sorgen für ein tolles Wohnambiente. Das große Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer oder Büro bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Das hochwertige Badezimmer mit Fenster vervollständigen das Bild eines exquisiten Wohnraums. Weitere Highlights sind Echtholz-Parkettböden, Fußbodenheizung in allen Räumen und die Vorbereitung für eine Klimaanlage.

Die Infrastruktur bietet Nähe zur U4-Station Friedensbrücke, Straßenbahn, Bus, Supermärkten, Schulen und Kindergärten sowie Parks und Grünflächen.

Garagenplätze können für je EUR 39.500.- erworben werden.

Für die Besichtigung dieser tollen Gelegenheit stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.