

# DER TRAUM IM DACHGESCHOSS - ERSTBEZUG & LUFTWÄRMEPUMPE



**Objektnummer: 239**

**Eine Immobilie von RPI Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	132,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	940.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

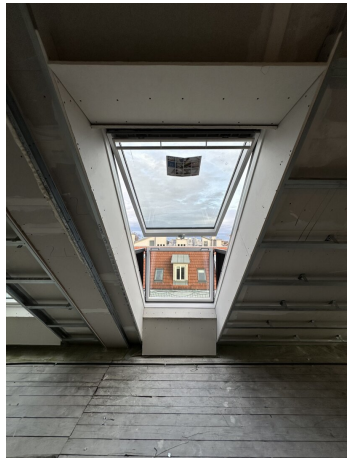
## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Prendinger**

RPI Real GmbH  
Neulinggasse 6  
1030 Wien















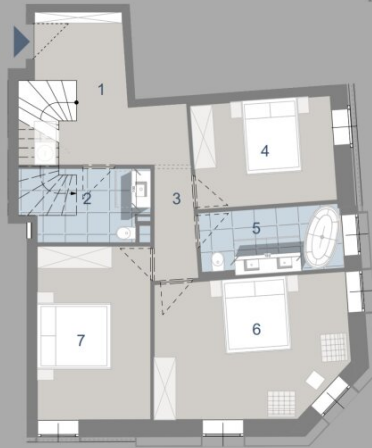
# TOP 20

1	Vorraum	13 m <sup>2</sup>
2	Bad / WC	6 m <sup>2</sup>
3	Vorraum	3 m <sup>2</sup>
4	Zimmer	10 m <sup>2</sup>
5	Bad / WC	6 m <sup>2</sup>
6	Zimmer	19 m <sup>2</sup>
7	Zimmer	14 m <sup>2</sup>
8	Wohnküche	55 m <sup>2</sup>
9	WC	2 m <sup>2</sup>
10	Terrasse	9 m <sup>2</sup>
11	Dachterrasse	11 m <sup>2</sup>

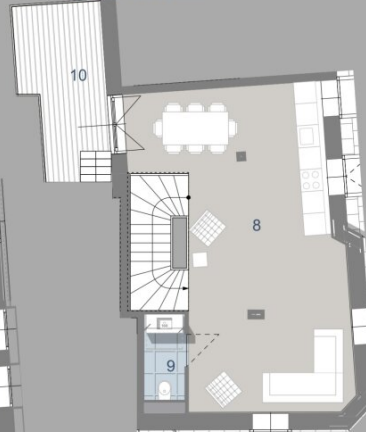
Wohnnutzfläche: ca. 133 m<sup>2</sup>  
 Freifläche: ca. 20 m<sup>2</sup>

Flächenmaße wurden ganzzahlig abgerundet. Nutzflächen lt. Auslieferungsplan

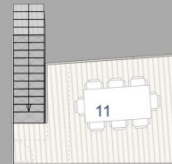
1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss



Dachterrasse



KVIERREAL



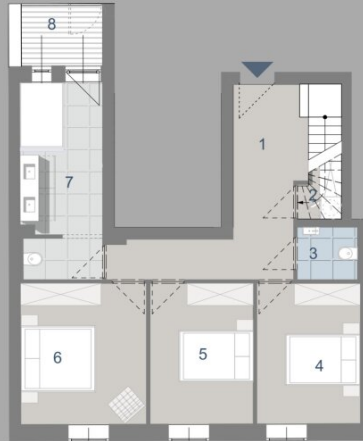
Flächenmaße wurden ganzzahlig abgerundet. Nutzflächen lt. Ausführungsplan

# TOP 19

1	Vorraum	13	m <sup>2</sup>
2	Abstellraum	2	m <sup>2</sup>
3	WC	2	m <sup>2</sup>
4	Zimmer	10	m <sup>2</sup>
5	Zimmer	10	m <sup>2</sup>
6	Zimmer	13	m <sup>2</sup>
7	Bad / WC	11	m <sup>2</sup>
8	Terrasse	3	m <sup>2</sup>
9	Wohnküche	51	m <sup>2</sup>
10	Bad / WC	3	m <sup>2</sup>
11	Terrasse	8	m <sup>2</sup>
12	Dachterrasse	13	m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 120 m<sup>2</sup>  
Freifläche: ca. 26 m<sup>2</sup>

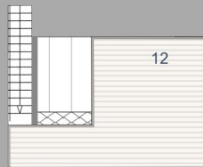
1.Dachgeschoss



2.Dachgeschoss



Dachterrasse



KVIERREAL



## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen Wiens! Diese atemberaubende Dachgeschosswohnung in der begehrten Gegend von 1170 Wien erwartet Sie mit allen Annehmlichkeiten, die das moderne Stadtleben zu bieten hat. Mit einer Fläche von 133 m<sup>2</sup>, 4 Zimmern und 2 Terrassen bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Als Erstbezug können Sie sich auf ein nagelneues und unberührtes Zuhause freuen, das Sie nach Ihren individuellen Vorstellungen gestalten können.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die 2 Terrassen, die Ihnen den ganzen Tag über Sonne und einen spektakulären Fernblick über die Stadt bieten. Hier können Sie entspannen, grillen oder einfach nur den Ausblick genießen. Die 3 WCs und 2 Bäder sorgen für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre in Ihrem neuen Zuhause.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Der Parkettboden verleiht der Wohnung ein edles Ambiente und die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Wintermonaten. In der Übergangszeit kann die Fußbodenheizung als Kühlung verwendet werden. Die offene Wohnküche ist der perfekte Ort für gemeinsame Kochabende mit Familie und Freunden. Der Personenaufzug bringt Sie bequem direkt vor Ihre Wohnungstür und die Klimaanlage verspricht angenehme Temperaturen auch an heißen Sommertagen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Bus, U-Bahn und Straßenbahn sind in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und unkompliziert in alle Teile der Stadt. Auch die Versorgung mit allen wichtigen Dingen des täglichen Bedarfs ist hier optimal. In der Umgebung befinden sich Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihre Traumwohnung. Wir sind sicher, dass Sie von diesem exklusiven Angebot begeistert sein werden. Diese Dachgeschosswohnung in 1170 Wien ist der perfekte Ort, um ein glückliches und komfortables Leben in der pulsierenden Stadt Wien zu führen. Wir freuen uns auf Sie!

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 <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap