

**Stilvoll Wohnen in Top-Lage: Luxuriöse  
Dachgeschoss-Wohnung mit 2 Terrassen und Erstbezug  
in 1. DG - 173m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, 3 WCs, 2 Bäder**



**Objektnummer: 5282/79**

**Eine Immobilie von Nikolaus Klee e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	173,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<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>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	1.699.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	522,43 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Hannes Vogl**

Nikolaus Klee e.U.  
Josef Reichl-Gasse 12  
7000 Eisenstadt

T 0664 88395362

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













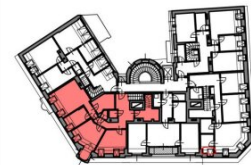


Dachgeschoss, Tür 23:

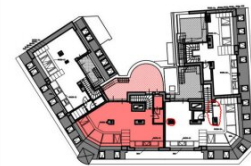
Tür 23	Wohnung		
	Vorraum	9,38	
	Zang	4,45	
	Zimmer 1	15,99	
	Zimmer 2	14,43	
	Zimmer 3	23,65	
	Schrankraum	7,13	
	Abstellraum	1,90	
	WC 1	1,66	
	Bad 1	8,77	
	Bad/WC 2	7,91	
	Abstellfläche	1,66	
	Zwischensumme DG 1	98,23	
	Wohnfläche	68,68	
	WC 2	1,74	
	Abstellraum	4,35	
	Zwischensumme DG 2	74,77	
	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



Ansicht



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

UNVERBINDLICHE PLANKOPIE:

Ausstattung gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestand des Lieferanforderung 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



## Objektbeschreibung

In der bezaubernden Stadt Wien, inmitten des beliebten Bezirks 1180, erwartet Sie eine traumhafte Immobilie, die keine Wünsche offen lässt. Diese exklusive Wohnung im Dachgeschoß bietet Ihnen auf 173m<sup>2</sup> Wohnfläche ein luxuriöses Zuhause, das durch seine hochwertige Ausstattung und erstklassige Lage besticht. Der Kaufpreis von 1.699.000,00 € macht deutlich, dass es sich hier um eine besondere Immobilie handelt, die jeden Cent wert ist.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem Gefühl der Exklusivität und Eleganz umhüllt. Der großzügige Wohnbereich, der durch große Fensterfronten lichtdurchflutet ist, bietet Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die Berge und die Stadt. Hier können Sie entspannen, die Seele baumeln lassen und den Alltag hinter sich lassen. Die angrenzende Terrasse lädt zu gemütlichen Abenden im Freien ein und bietet Ihnen einen einmaligen Blick über die Dächer der Stadt.

Die Wohnung verfügt über insgesamt vier Zimmer, die Ihnen genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum - hier ist für jeden Bedarf etwas dabei. Die beiden Terrassen, die zu der Wohnung gehören, bieten Ihnen zusätzlichen Freiraum und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Hier können Sie den Tag mit einem Kaffee in der Hand beginnen oder den Abend bei einem Glas Wein ausklingen lassen.

Neben der hochwertigen Ausstattung und dem traumhaften Ausblick überzeugt die Wohnung auch durch ihre praktischen Details. Die drei WCs und zwei Bäder sorgen für ausreichend Komfort und ermöglichen Ihnen ein ungestörtes Miteinander. Das Bad mit Fenster, Badewanne und Dusche ist ein Ort der Entspannung und bietet Ihnen eine kleine Oase der Ruhe. Auch an heißen Sommertagen sorgt die Klimaanlage für eine angenehme Raumtemperatur und lädt zum Verweilen ein. Der Abstellraum bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum und schafft somit Ordnung und Platz.

Die Wohnung ist ein Erstbezug und somit in einem top Zustand. Der Personenaufzug ermöglicht Ihnen ein bequemes Erreichen der Wohnung und macht diese auch für ältere Menschen oder Familien mit Kindern geeignet. Zudem ist die Wohnung auch für eine Wohngemeinschaft ideal geeignet, da sie über ausreichend Platz und Privatsphäre für alle Bewohner verfügt.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zu Bus, Straßenbahn und Bahnhof optimal. So erreichen Sie alle wichtigen Orte in Wien schnell und bequem. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Arztpraxen, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und Höhere Schulen. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt, denn Supermärkte und Bäckereien sind fußläufig erreichbar.

Lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie verzaubern und genießen Sie das luxuriöse Wohnen in einer der schönsten Gegenden von Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung. Gönnen Sie sich und Ihrer Familie ein Zuhause, das Ihnen jeden Tag aufs Neue ein Lächeln ins Gesicht zaubert. Wir freuen uns auf Sie!

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