

**Top Lage! Traumhafte Dachgeschosswohnung mit
Panoramafenster ++ Weitblick über Wien ++ Komplett
Eingerichtet und Bezugsfertig ++ Dachgeschossneubau
aus 2021 ++ Auch für Anleger!!!**



Objektnummer: 276781

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dresdner Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,22 m ²
Nutzfläche:	49,22 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	350.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	7.110,93 €
Betriebskosten:	106,36 €
USt.:	10,64 €
Provisionsangabe:	

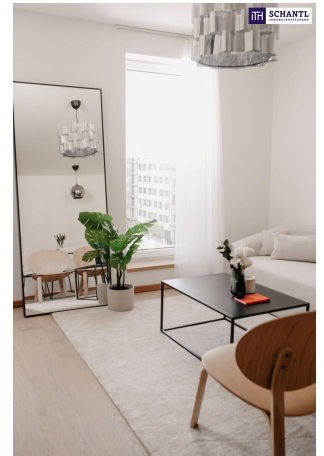
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

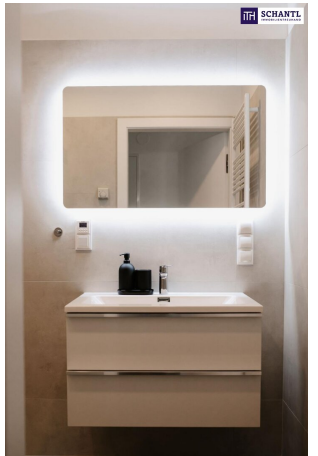
Ihr Ansprechpartner

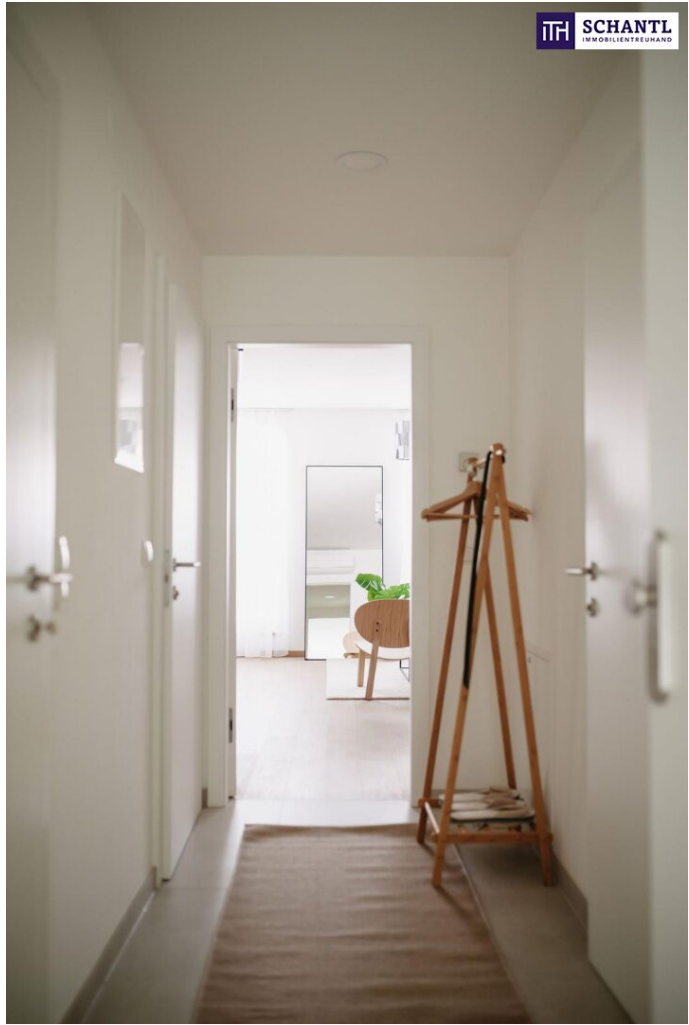


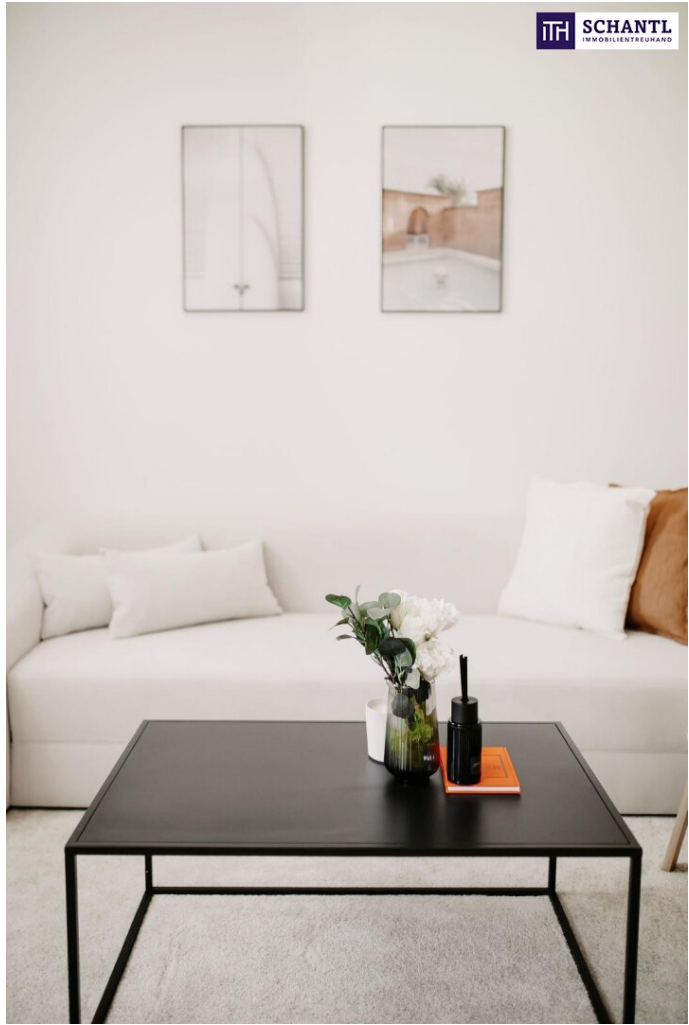
Mag. Hanna Herzenstein





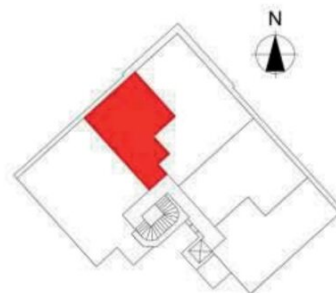












1. DACHGESCHOSS

TOP 24

Vorraum	4,67 m ²
Wohnküche	23,52 m ²
WC	1,50 m ²
AR	1,63 m ²
Zimmer	14,37 m ²
Bad	3,53 m ²

WOHNNUTZFLÄCHE 49,22 m²

Keller

Objektbeschreibung

Top Lage! Traumhafte Dachgeschosswohnung mit Panoramafenstern ++ Weitblick über Wien ++ Komplett Eingerichtet und Bezugsfertig ++ Dachgeschossneubau aus 2021 ++ Auch für Anleger!!!

Exklusive, komplett möblierte und ausgestattete Dachgeschosswohnung! Es handelt sich um Originalfotos von der Wohnung!

Die Wohnung befindet sich in einer **begehrten und zentral gelegenen Adresse** und zeichnet sich durch die **hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Innenstadt** aus.

Diese luxuriöse Dachgeschosswohnung aus dem **Baujahr 2021** bietet Ihnen eine Oase der Ruhe und des Komforts. Mit einer **Wohnfläche von 49,22 m²** und einer durchdachten **Raumaufteilung** erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an Wohnqualität und Stil.

Im **Dachgeschoss** gelegen, empfängt Sie die Wohnung mit einem **großzügigen Flur mit Abstellraum**, der in den **lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offener Küche** übergeht. Hier ist der perfekte Ort, um Familie und Freunde zu empfangen oder einfach nur zu entspannen.

Von der großzügigen Wohnküche gelangen Sie direkt zum **Schlafzimmer**.

Ein modernes **Badezimmer** und ein **separates WC** runden das Raumangebot ab.

Alle Fenster sind mit **Außenrollos** ausgestattet, die nicht nur für optimale Verdunkelung sorgen, sondern auch Ihre Privatsphäre schützen.

Die **installierte Klimaanlage** garantiert Ihnen auch an heißen Sommertagen angenehme Temperaturen.

Geheizt wird mittels **Fußbodenheizung**.

Diese wunderschöne Wohnung bietet eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung und einzigartige Highlights:

- **Komplett möbliert (Originalbilder)**
- **Klimaanlage in jeden Raum und Sonnenschutz**
- **Fußbodenheizung**
- **Große Panoramafenster**, die viel Tageslicht hereinlassen und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen
- **Eigene Wärmeversorgung** erfolgt über eine **Wärmepumpe**
- **Hochwertige Ausstattung**
- **Parkettboden**
- Geräumiger **Vorraum** mit **4,67 m²** mit Platz für eine Garderobe
- Großzügige **Wohnküche** mit **23,52 m²** inkl. einer großen möblierten Küche inklusive allen notwendigen hochwertigen Geräten
- **Ein** weiteres großes **Zimmer** (z.B als Schlafzimmer und Arbeitszimmer) mit **14,37 m²**
- Ein schönes **Badezimmer** mit **3,53 m²**
- **WC** extra

- Großer **Abstellraum mit 1,63 m²**
- **Sicherheit:** Für Ihre Sicherheit ist die Wohnung mit verschiedenen Sicherheitsvorrichtungen ausgestattet, darunter eine Videogegensprechanlage, die Ihnen zusätzliche Sicherheit und Komfort bietet

Jeder Raum wurde mit **Liebe zum Detail** gestaltet und bietet **maximalen Wohnkomfort**. Die **offene Gestaltung** sorgt dafür, dass die Wohnung **noch geräumiger** wirkt, und bietet gleichzeitig **ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Privatsphäre**.

Diese **Dachgeschosswohnung** ist ein **wahres Schmuckstück** und bietet Ihnen **alle Annehmlichkeiten**, die Sie sich wünschen können. Egal, ob Sie ein **neues Zuhause** suchen oder eine **attraktive Investitionsmöglichkeit**, diese Wohnung erfüllt alle Kriterien. Überzeugen Sie sich selbst von der **Qualität** und dem **Charme** dieser **einzigartigen Immobilie**.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie die Vorzüge dieser exklusiven Dachgeschosswohnung!

Wohnfläche: 49,22 m²

Kaufpreis: € 350.000

Bezug: sofort verfügbar

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap