

**Exklusive Maisonette-Dachgeschosswohnung – Ihr neues
Zuhause im Herzen der Stadt | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 22837

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,93 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 53,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	568.605,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00









TOP 15

WNF	113,16 m ²
TERRASSE	13,08 m ²
TERRASSE	3,82 m ²



In der Grundausrüstung enthalten sind alle Sanitär- und Ausstattungsgegenstände im Bad/WC gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Alle dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblierungsvorschlag dar. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die genaue Lage und Anordnung der im Lieferumfang enthaltenen Ausstattungsgegenstände wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Wohnungsgrößen sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung ändern.



Hofwiesengasse 19 Projekt gmbH
A-1120 Wien, Bendiggasse 10-12

Datum: 26.04.23

Format A3

VORABZUG! PROJEKTÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese traumhafte Maisonette-Dachgeschosswohnung, die mit modernster Ausstattung und einer durchdachten Architektur überzeugt. Der hochwertige Dachbodenausbau wird innerhalb von nur 3 Monaten nach einem akzeptierten Kaufangebot fertiggestellt – Sie können sich also schon bald auf Ihr neues, elegantes Zuhause freuen!

Eckdaten auf einen Blick:

- Zeitgemäße Architektur und hochwertige Ausstattung
- Helle, sonnige Räume mit maximaler Wohlfühlatmosphäre
- Hochwertiger Echtholzparkett – Landhausdielen Eiche
- 3-fach verglaste Wärmeschutzfenster für perfekte Isolierung
- Moderne Fliesen in den Nassräumen
- Außenjalousien für eine komfortable Beschattung
- Fußbodenheizung in allen Räumen für ein angenehmes Wohnklima

Beschreibung: Diese exklusive Dachgeschosswohnung erstreckt sich über zwei großzügige Etagen und bietet Ihnen Flexibilität sowie modernes Wohnen auf höchstem Niveau.

1. Dachgeschoss: Über einen separaten Eingang gelangen Sie in den zentralen Vorraum, der einen idealen Zugang zu allen Räumen bietet. Diese Ebene umfasst zwei großzügige Schlafzimmer, die sowohl als persönliche Rückzugsorte oder Gästezimmer genutzt werden können. Ein modernes Badezimmer mit Fenster sorgt für viel Tageslicht und optimale Belüftung. Highlight dieser Etage ist die sonnige Terrasse, die direkt an eines der Schlafzimmer anschließt – der perfekte Ort, um den Tag mit einem Kaffee im Freien zu beginnen oder den Sonnenuntergang zu genießen.

2. Dachgeschoss: Eine elegante Treppe führt Sie in den offenen Wohn- und Küchenbereich

der zweiten Etage. Der lichtdurchflutete Raum lädt zum Entspannen und geselligen Zusammensein mit Familie und Freunden ein. Die moderne Küche bietet viel Platz für kreative Kochabende und sorgt mit hochwertigen Geräten für maximalen Komfort. Diese Etage wird durch ein zweites Badezimmer mit WC ergänzt, was zusätzlichen Komfort für Bewohner und Gäste bietet. Angrenzend an den Wohnbereich finden Sie eine zweite Terrasse, die ebenfalls zum Entspannen im Freien einlädt und einen wunderbaren Rückzugsort darstellt.

Diese durchdachte Raumaufteilung bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen privatem Rückzug und großzügigen Gemeinschaftsbereichen.

Top-Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte sowie charmante, kleine Geschäfte und Dienstleister sind in unmittelbarer Nähe.
- **Kulinarische Highlights:** Eine Vielzahl an Lokalen und Heurigen bieten kulinarische Vielfalt für jeden Geschmack.
- **Freizeit & Bildung:** Kindergärten, Schulen und der nahegelegene Hörndlwald bieten zahlreiche Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten.
- **Gesundheitsversorgung:** Ärzte, Apotheken, Bank und Post sind bequem erreichbar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann senden Sie uns Ihre Anfrage über das Webportal und wir lassen Ihnen gerne alle Unterlagen, Pläne und Fotos zukommen.

Sichern Sie sich diese einzigartige Wohnung und freuen Sie sich auf modernes Wohnen in einer Top-Lage!

WICHTIG:

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben

angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap