

**Moderne Dachgeschosswohnung im exklusiven Neubau –  
Ihr neues Zuhause wartet | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22834**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,46
<b>Kaufpreis:</b>	321.478,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 16

WNF 63,77 m<sup>2</sup>  
TERRASSE 6,82 m<sup>2</sup>



*In der Grundeausstattung enthalten sind alle Sanitärausstattungsgegenstände im Bad/WC gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Alle dargestellten Einrichtungsgegenstände haben symbolhaften Charakter und stellen einen Möblovorschlag 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.*

Maßstab 1:100

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

Datum: 26.04.23

Format A3

VORABZUG! PROJEKTÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung, die durch stilvolle Ausstattung und moderne Architektur besticht. Der hochwertig ausgeführte Dachbodenausbau wird verlässlich innerhalb von 3 Monaten nach einem akzeptierten Kaufangebot fertiggestellt. Perfekt für all jene, die Wert auf Qualität und modernes Wohnen legen.

### Eckdaten:

- Zeitgemäße Architektur mit exklusiver Ausstattung
- Lichtdurchflutete, sonnige Räume für maximale Wohlfühlatmosphäre
- Hochwertiger Echtholzparkett – Landhausdielen Eiche
- 3-fach verglaste Wärmedämmisolerfenster für optimale Energieeffizienz
- Hochwertige Fliesen in allen Nassräumen
- Außenjalousien zur Beschattung der Fenster
- Fußbodenheizung für gleichmäßigen Komfort in allen Räumen

**Beschreibung:** Diese moderne Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die ein Höchstmaß an Funktionalität und Wohnkomfort bietet. Der zentral gelegene Vorraum verbindet mühelos alle wichtigen Bereiche der Wohnung und ermöglicht Ihnen einen reibungslosen Tagesablauf.

Das gemütliche Schlafzimmer bietet einen ruhigen Rückzugsort, ideal für erholsame Nächte. Das Badezimmer ist modern gestaltet und bietet durch seine Ausstattung höchsten Komfort. Zusätzlich sorgt ein separates WC für noch mehr Bequemlichkeit – besonders praktisch für Gäste.

Der offene Wohn- und Küchenbereich schafft eine einladende Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Freunden und Familie. Der direkte Zugang zur

Terrasse macht den Wohnbereich zu einem Highlight – genießen Sie entspannt die frische Luft oder die Abendsonne in Ihrem eigenen Außenbereich.

#### **Infrastruktur:**

- **Einkaufsmöglichkeiten:** In der Umgebung befinden sich zahlreiche Supermärkte sowie kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs.
- **Kulinarische Vielfalt:** Die Gegend bietet eine breite Auswahl an Lokalen und Heurigen, die jeden Geschmack bedienen.
- **Freizeit & Bildung:** Schulen, Kindergärten und der nahegelegene Hörndlwald bieten eine ideale Infrastruktur für Familien und Naturbegeisterte.
- **Gesundheitsversorgung:** Ärzte, Apotheken, Banken und Postfilialen sind leicht und schnell erreichbar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Zögern Sie nicht, uns über das Webportal zu kontaktieren – wir stellen Ihnen alle Unterlagen wie Grundbuchauszug, Pläne und Fotos umgehend zur Verfügung.

Sichern Sie sich diese exklusive Wohnung und verwirklichen Sie Ihren Traum vom modernen 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