

**Exklusive Stadtwohnung mit 2 Terrassen und 4 Zimmern  
im 1. DG in 1220 Wien**



**Objektnummer: 53756**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien, Donaustadt
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	103,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,95 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

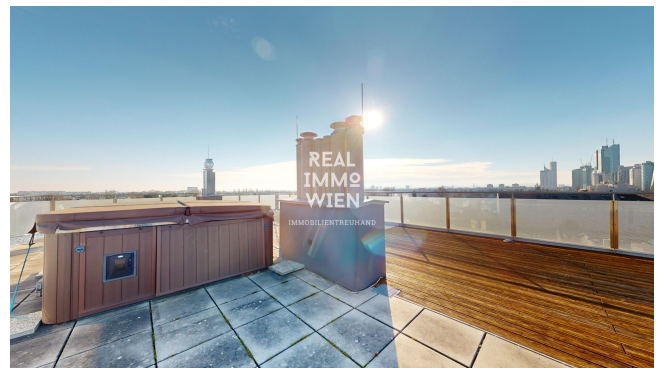
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

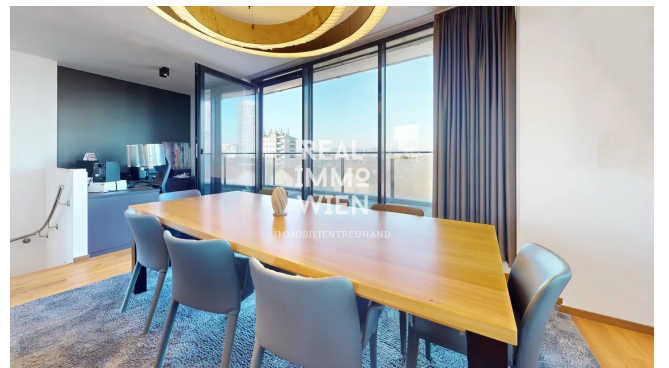


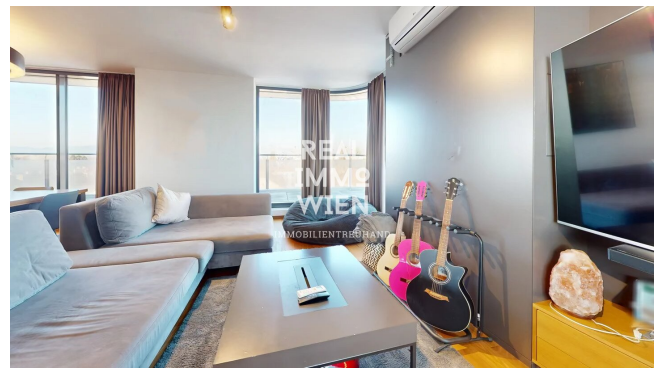
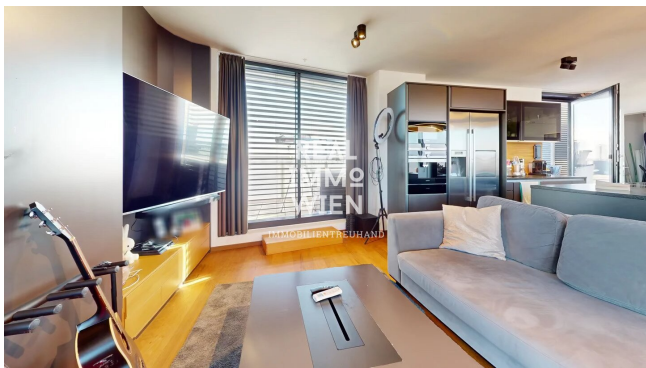
**Ludmila Mogilevsky**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1/13  
1010 Wien

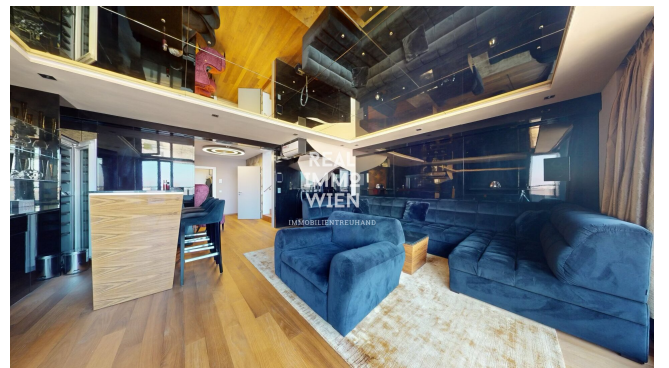
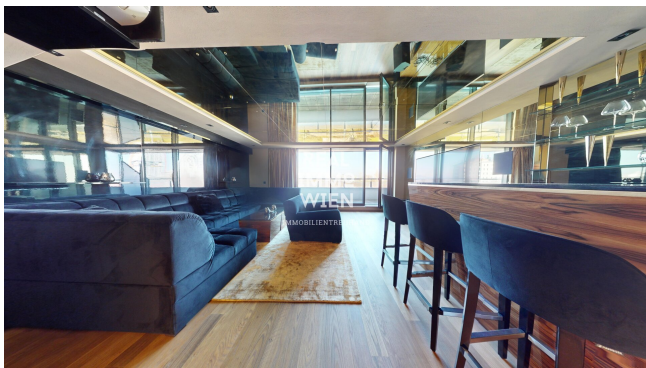
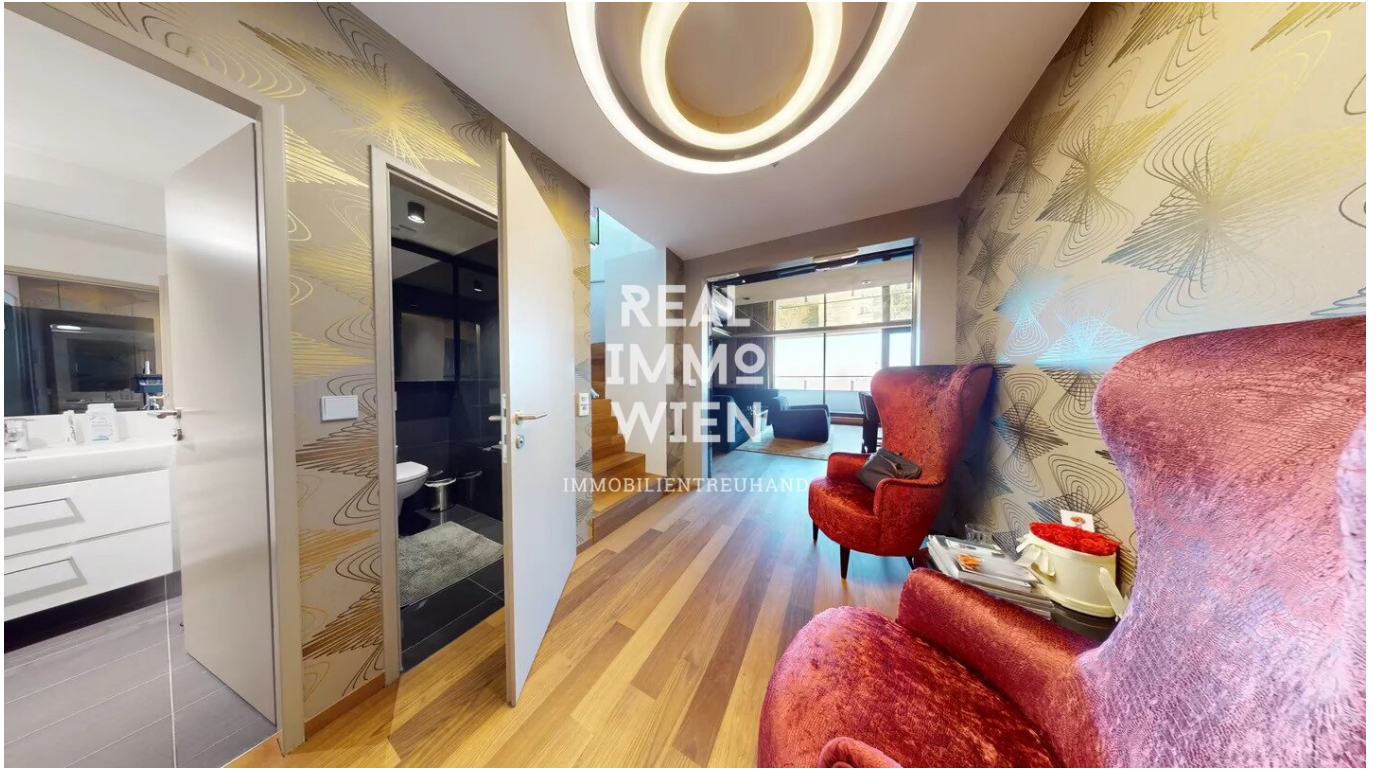


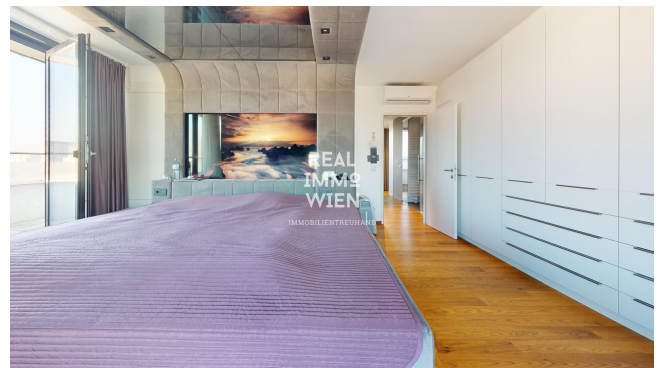




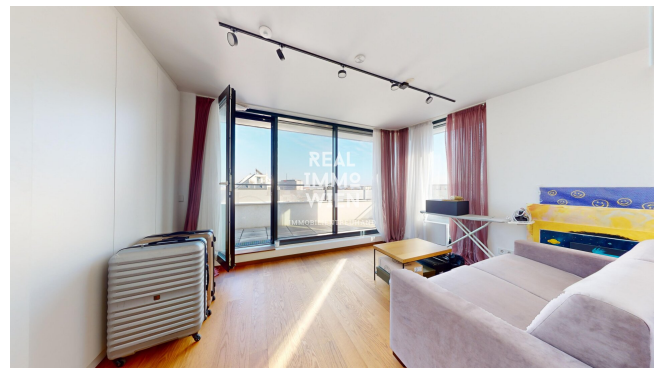
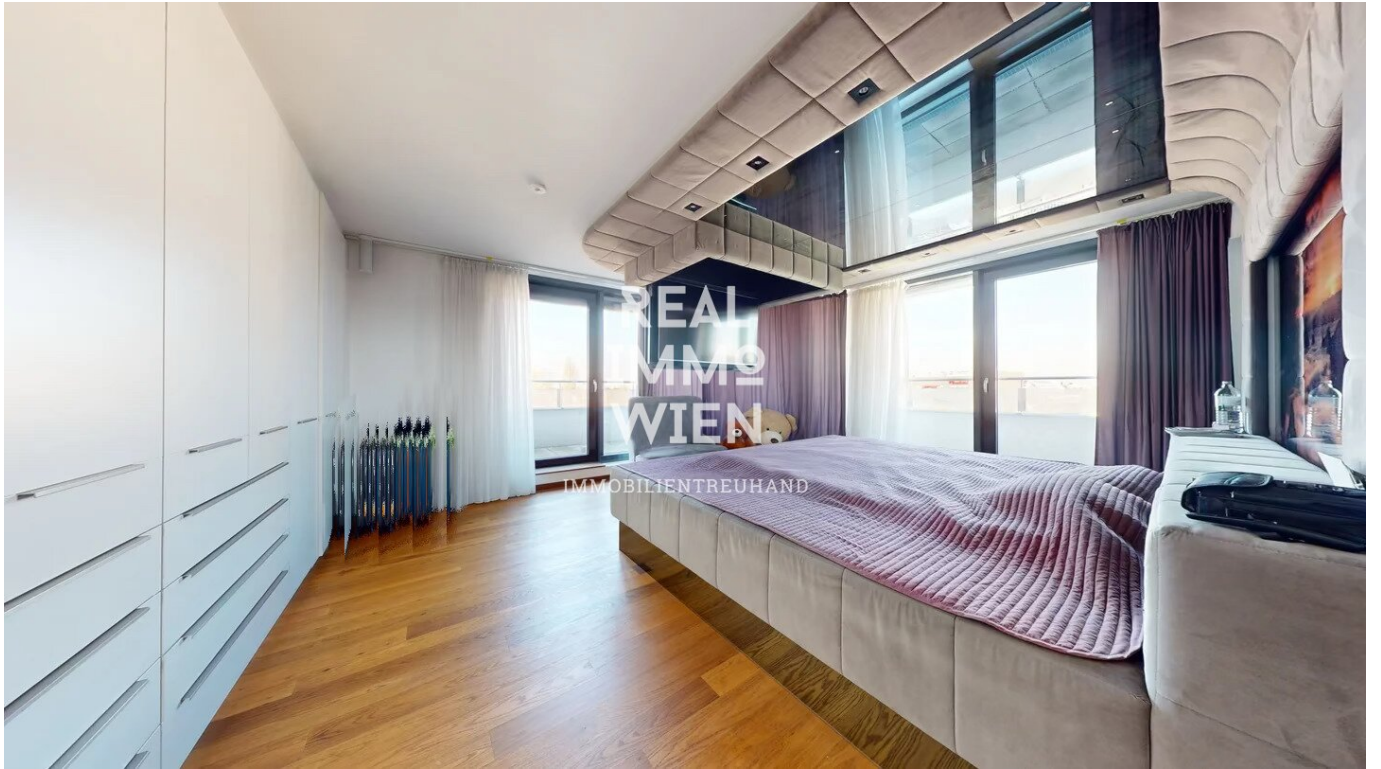






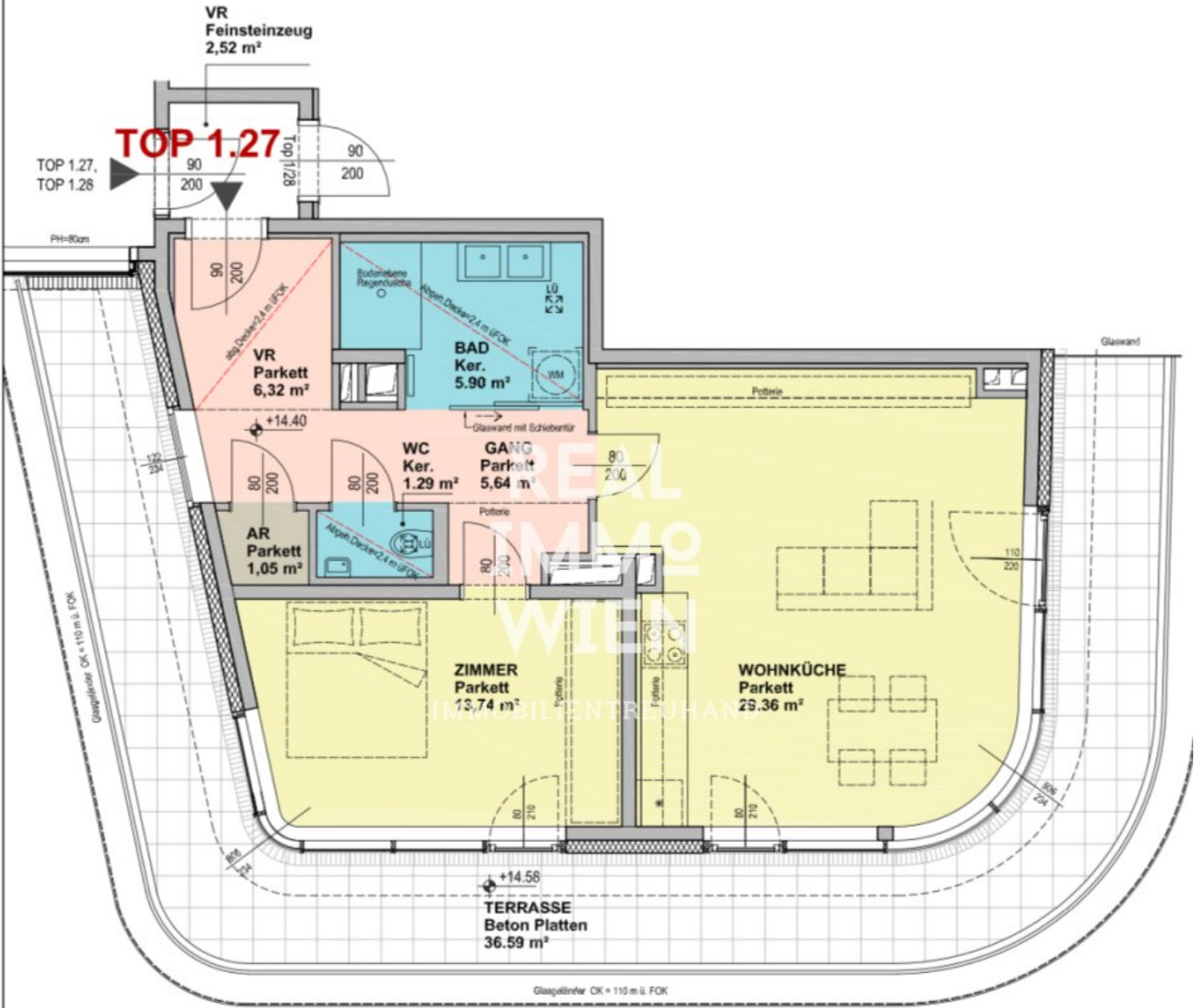






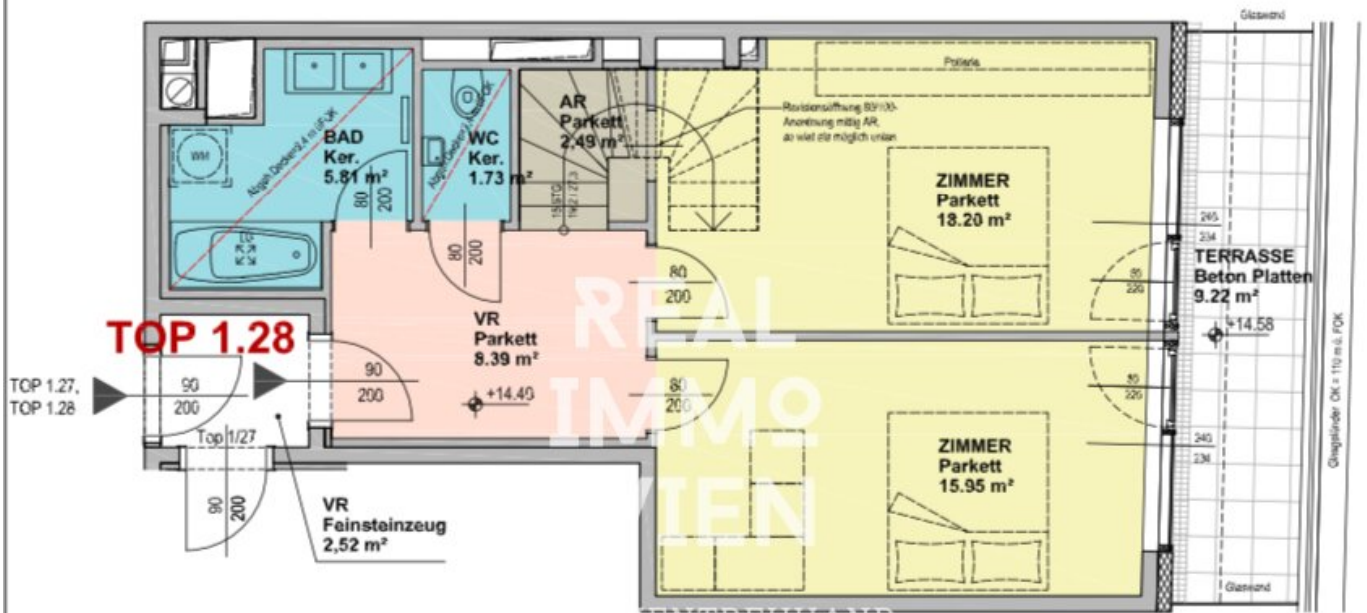








# 1.DG







# Objektbeschreibung

Ein wahres Juwel

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese atemberaubende Dachgeschosswohnung bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Leben wünschen.

Der Höhepunkt dieser Wohnung sind die 2 großzügigen Terrassen, die Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die Umgebung bieten. Genießen Sie Ihren Morgenkaffee auf einer Terrasse und entspannen Sie sich am Abend auf der anderen, während Sie den Sonnenuntergang über der Stadt beobachten. Die perfekte Kulisse für unvergessliche Momente mit Familie und Freunden.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Gebäudes und bietet somit nicht nur einen einzigartigen Ausblick, sondern auch eine ruhige und private Atmosphäre. Der offene Grundriss und die großen Fenster sorgen für viel natürliches Licht und verleihen der Wohnung eine besondere Ausstrahlung.

Die Fläche von 103,25m<sup>2</sup> erstreckt sich auf zwei Etagen mit vier geräumigen Zimmern, die ausreichend Platz bieten für Ihre Familie und Ihre Träume.

Erste Ebene verfügt über 3 Zimmer:

- TV-Zimmer (einen Salon)
- ein Schlafzimmer (Master-bedroom)
- ein Gästezimmer oder Kinderzimmer
- 2 separate WCs und 2 Badezimmer (eine mit Badewanne und die andere mit der Duschkabine).

Auf der zweiten Ebene wartet auf Sie ein Wohnzimmer mit offener Wohnküche.

Das ganze Penthouse ist modern ausgestattet:

- Bäder mit hochwertigen Armaturen und stilvollen Fliesen
- Bodenheizung
- Klimaanlage
- Jacuzzi

Zwei großartige Dachterrassen:

- Erste Stock 45,81 Quadratmeter
- Zweite Stock 202,59 Quadratmeter

Zwei Garagensteplätze gehören auch dazu!

Die Ihnen ein luxuriöses Gefühl vermitteln. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und zur Ruhe kommen.

Die Lage der Wohnung ist einzigartig! Der Rundblick auf die ganze Stadt.

Dank der ausgezeichneten

Verkehrsverbindungen sind Sie in kürzester Zeit im Stadtzentrum. Die Bushaltestelle und Straßenbahn sind nur 200 Meter entfernt, die U-Bahn ist 300 Meter entfernt. Auch für Familien ist diese Wohnung ideal, da sich in unmittelbarer Nähe Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden.

Für den täglichen Bedarf finden Sie in der Umgebung alles, was Sie brauchen. Eine Apotheke und ein Arzt, ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum befinden sich ebenfalls



in der Nähe. Hier können Sie bequem und stressfrei Ihre Einkäufe erledigen.

Diese Dachgeschosswohnung in 1220 Wien ist ein wahres Juwel und bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Luxus, Komfort und Lage. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von all den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumzuhaus vorzustellen!

<https://www.realimmo.wien/wohnung-kaufen>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap