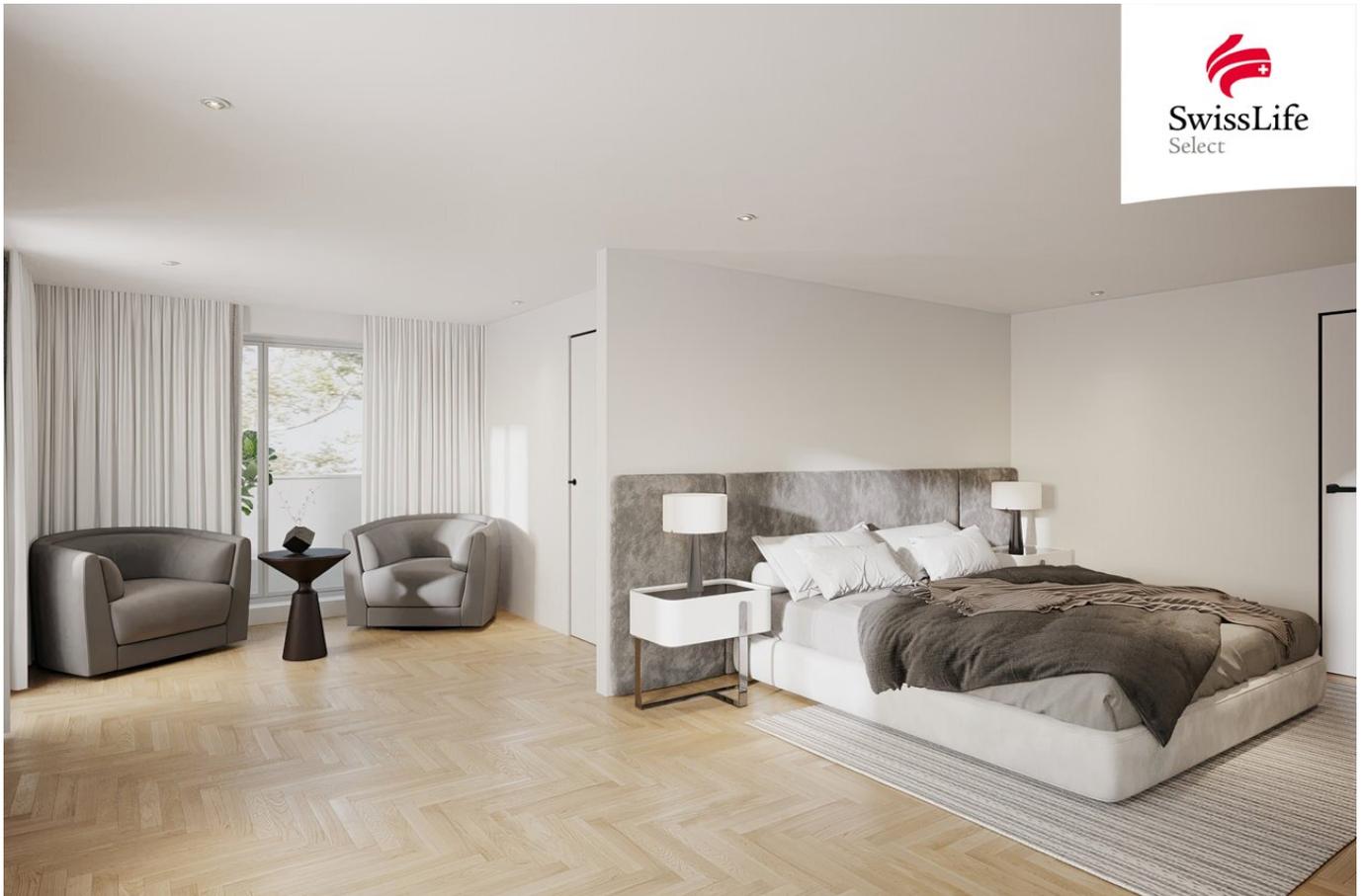


**Skyline Studio – Urbanes Wohnen über den Dächern“  
Modern. Kompakt. Mitten im Leben.**



**Objektnummer: 6013/755**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	37,35 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	37,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Zowa**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

T +43 664 30 699 80

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



min zur



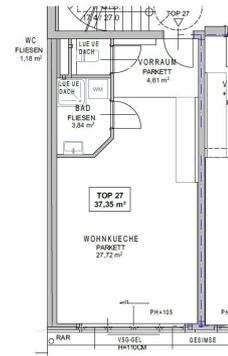
4. STOCK  
TOP 27

PLUMBAGE unverbindlich	
Vorraum	- 4.61 m <sup>2</sup>
WC	- 1.18 m <sup>2</sup>
Wohnküche	- 27.22 m <sup>2</sup>
Bad	- 3.94 m <sup>2</sup>
gem. Bestandsplan	- 37.35 m <sup>2</sup>



**VORABZUG**  
unverbindlicher  
VERKAUFSPLAN

STAND: 08.04.2025



**4. STOCK  
TOP 27**

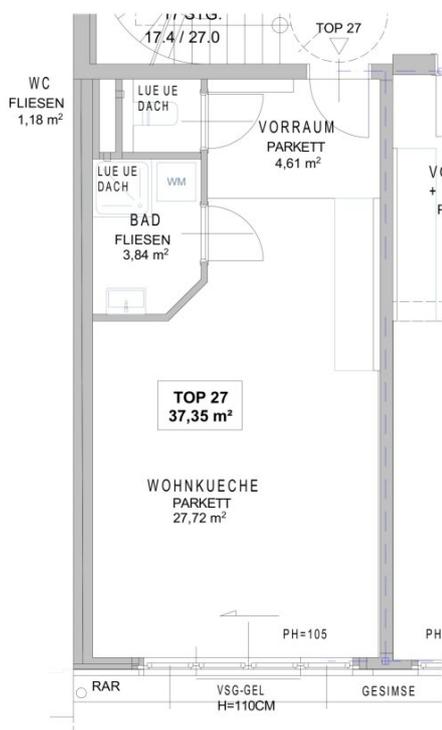
PLANMASSE unverbindlich	
Vorraum	~ 4,61 m <sup>2</sup>
WC	~ 1,18 m <sup>2</sup>
Wohnküche	~ 27,72 m <sup>2</sup>
Bad	~ 3,84 m <sup>2</sup>
gem. Bestandsplan	~ <b>37,35 m<sup>2</sup></b>



ÜBERSICHT  
4. STOCK

**VORABZUG**  
unverbindlicher  
VERKAUFSPLAN

STAND: 08.04.2025



# Objektbeschreibung

## LEBENDIG URBAN ZENTRAL

Im angesagten 7. Bezirk, direkt gegenüber einer U-Bahnstation und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, wurde ein charmantes Zinshaus aus der Jahrhundertwende umfassend saniert und nachhaltig modernisiert.

Außerdem wurden während der Revitalisierung, 2 weitere Geschöße im Dachgeschoß ausgebaut und es entstanden neue, luxuriöse Rooftop Apartments.

### Wichtige Details auf einen Blick:

- **Heizsystem:** Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlage am Dach
- **Alle** Wohnungen verfügen über **Fußbodenheizung**
- Straßenseitige Apartments sind mit **elektrischen Außenrollläden** ausgestattet
- **Klimaanlage** im Dachgeschoss vorhanden
- **U-Bahn-Station** direkt vor der Haustür
- **Hochwertige Ausstattung** und stilvolle Architektur
- Optimale & **urbane** Wohlfühlatmosphäre
- Eiche **Parkettböden** in den Wohnbereichen
- **30x60 cm Fliesen** in den Nassräumen

In direkter Umgebung befinden sich angesagte Locations wie die Mariahilferstraße, Lugner City, die Stadthalle und der Westbahnhof. In den abwechslungsreichen Vierteln des 7. Bezirks treffen traditionelle Kulturstätten auf moderne Avantgarde-Kunst, gemütliche Kaffeehäuser auf trendige Bars, und klassische Geschäfte auf stilvolle Boutiquen.

Dank der zahlreichen öffentlichen Verkehrsmittel und den gut ausgebauten Radwegen entlang des Gürtels gelangt man schnell und bequem in alle Ecken der Stadt. Die U-Bahn-Linie U6 (Thaliastraße) sowie mehrere Straßenbahn- und Busverbindungen (5, 46, 48A) sind nur

wenige Gehminuten entfernt und garantieren rund um die Uhr flexible Mobilität.

Die Raumaufteilung der Wohnung Top 20 gestaltet sich wie folgt:

**| Vorraum+Küche |** Eingangsbereich ausgestattet mit Küchenanschlüsse und Platz für Garderobe

**| Badezimmer/WC |** Vom Vorzimmer aus betritt man direkt das Badezimmer, das neben der hochwertigen Ausstattung mit großformatigen Fliesen, auch eine Walk-In Dusche, WC, Waschtisch als auch einen Waschmaschinenanschluss bietet.

**| Zimmer |** Loftartig stehen alle Möglichkeiten offen. Ein optischer Raumtrenner könnte als separater Schlafzimerbereich dienen!.

**| Spanische Loggia |** Der Wartungssteg, welcher ca. 1,5 m<sup>2</sup> hat kann auch als kleine Terrassenfläche genutzt werden -für Balkonpflanzen zum Beispiel

Die Wohnung kann auf Wunsch für den Eigenbedarf oder als Anleger (zzgl 20% Ust) erworben werden. . Nähere Informationen auf Anfrage!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap