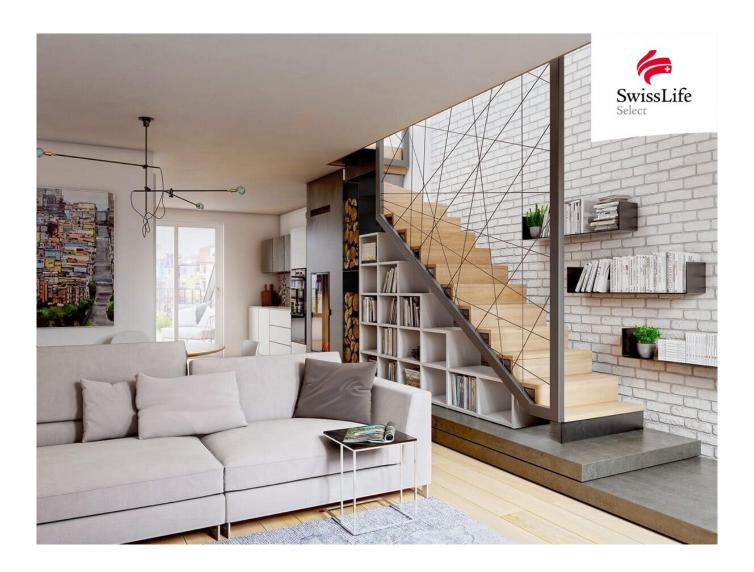
# | G<sup>3</sup> – Gürtel. Großzügig. Ganz oben | Das moderne Stadtrefugium über den Dächern Wiens



Objektnummer: 6013/938

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Wohnung - Dachgeschoß Art:

Land: Österreich 1070 Wien PLZ/Ort:

Baujahr: 2024

Erstbezug Alter: Neubau Wohnfläche: 100,56 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche: 119,50 m<sup>2</sup> Zimmer:

Bäder: 1 WC: 1 Balkone: Terrassen:

Heizwärmebedarf: B 26,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,71

Kaufpreis: 799.000,00 €

Provisionsangabe:

**Zustand:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



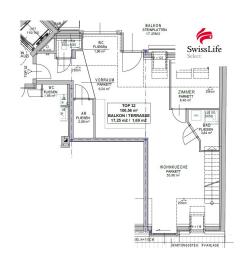
## Stephanie Zowa

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









#### 2. DACHGE. TOP 32, EBENE 2

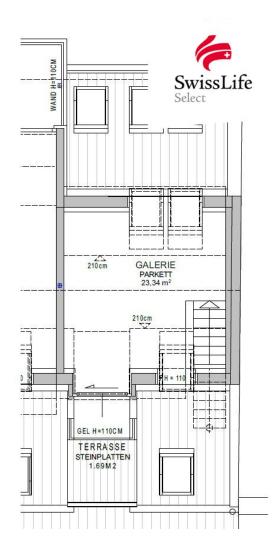
PLANMASSE unverbindlich		
Ebene 1: Vorraum	~	6,24 m <sup>2</sup>
Ebene 1: WC	~	1,96 m <sup>2</sup>
Ebene 1: AR	~	2,88 m <sup>2</sup>
Ebene 1: Wohnküche	~	53,90 m <sup>2</sup>
Ebene 1: Zimmer	~	8,40 m <sup>2</sup>
Ebene 1: Bad	~	3,84 m <sup>2</sup>
Ebene 2: Galerie	~	23,34 m <sup>2</sup>
gem. Bestandsplan	~100,56 m²	

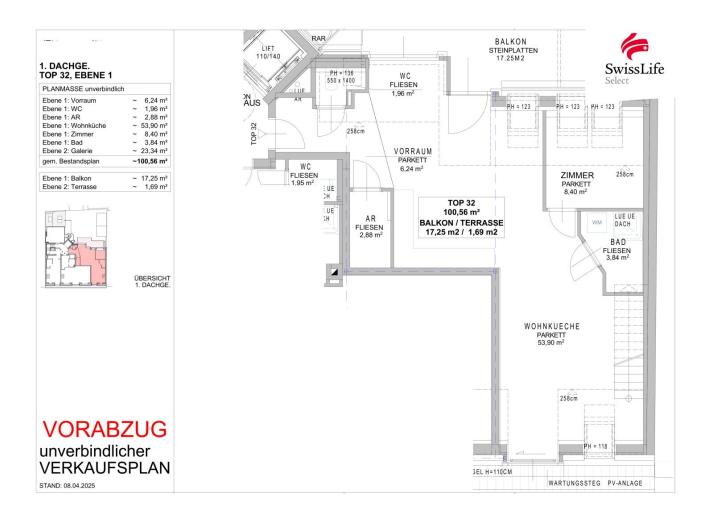
Ebene 1: Balkon	~ 17,25 m² ~ 1,69 m²
Ebene 2: Terrasse	~ 1,69 m²

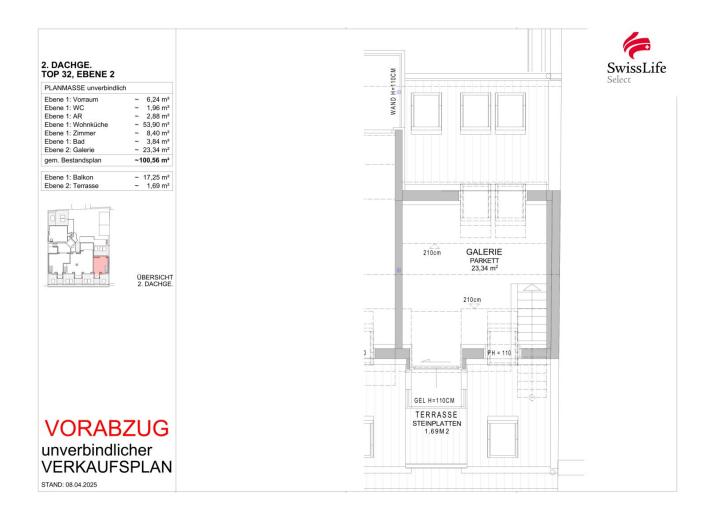




STAND: 08.04.2025







## **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 Geschoße 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 32 gestaltet sich wie folgt:

## Raumaufteilung (Ebene 1)

| **Vorraum** | Freundlicher Eingangsbereich mit Platz für Garderobe – der ideale Auftakt in die Wohnung.

| WC | Separat begehbar und elegant verfliest – praktisch für Alltag und Gäste.

| **Abstellraum** | Clever integriert und geräumig – ideal für Haushaltsgeräte, Vorräte oder saisonale Dinge.

**| Wohnküche |** Herzstück der Wohnung: offen, hell, großzügig. Der perfekte Ort für Kochen, Essen und Entspannen – mit direktem Zugang zum Balkon.

| **Zimmer** | Vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – ruhig und kompakt.

| **Badezimmer** | Modern ausgestattet mit Fliesen, Badewanne und Waschmaschinenanschluss – funktional und stilvoll zugleich.

| **Balkon** | Großzügige Freifläche mit Steinplatten – bietet viel Platz für Outdoor-Möbel, Pflanzen oder entspanntes Verweilen an der frischen Luft.

## GalerieZimmer 2 & Terrasse (Ebene 2)

| Galerie | Offen gestaltet mit Blick in den Wohnbereich – ideal als Master Bedroom, Atelier oder lichtdurchflutetes Büro. Der luftige Charakter sorgt für Loft-Feeling!

| **Terrasse** | Charmanter Rückzugsort im Obergeschoss – perfekt für einen Kaffee in der Morgensonne oder zum Durchatmen nach einem langen Tag.

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