

## **Exklusive 3 Zimmer Dachgeschoßwohnung – nahe Schönbrunn!**



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 7398/1192**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 660 7542528











HÖSCH  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnen mit Stil

Willkommen in einer außergewöhnlich schönen Dachgeschosswohnung im Herzen des 12. Bezirks nahe Schönbrunn. Hier treffen **stilvolles Design**, **hochwertiger Wohnkomfort** und eine **tolle Lage** aufeinander.

Mit **74,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche** gut aufgeteilt auf 3 Zimmer bietet diese elegante Wohnung die perfekte Balance aus Hochwertiger Ausstattung und einem gemütlichen Raumgefühl – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

## HIGHLIGHTS:

- Erstbezug mit exklusiver Ausstattung
- Große Fensterflächen für lichtdurchflutete Räume
- Klimaanlage und außenliegender Sonnenschutz – perfekt für heiße Tage
- Fußbodenheizung mit energieeffizienter Luftwärmepumpe
- Modernes Badezimmer mit eleganter Dusche

## Wohnen mit Stil und Komfort

Schon beim Hereinkommen spürt man sofort: Diese Wohnung hat eine **besondere Ausstrahlung**. **Warme Parkettböden und stilvolle Fliesen** verleihen den Räumen Eleganz, während das Tageslicht durch die großen Fenster strömt und eine einladende Atmosphäre schafft. Der offene Wohn- und Essbereich lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen – ob bei einem gemütlichen Frühstück oder einem entspannten Abend mit Freunden. Die moderne Küche ist nicht nur funktional, sondern auch ein Ort, an dem Kochen Spaß macht. Und wenn der Blick über die Dächer Wiens schweift, wird jeder Moment zu etwas Besonderem. Das Schlafzimmer ist ein Rückzugsort zum Wohlfühlen, während das **stilvolle Badezimmer** mit edlen Details und einer luxuriösen Dusche jeden Morgen angenehm beginnen lässt. Dank **Fußbodenheizung und Klimaanlage** fühlt man sich hier zu jeder Jahreszeit rundum wohl – egal, ob draußen Winterkälte oder Sommerhitze herrscht.

## **HARD FACTS:**

- **Kaufpreis:** 469.000,00 €
- **Wohnfläche:** 74,48 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Stockwerk:** Dachgeschoss mit Lift
- **Baujahr:** 2024
- **Kellerabteil:** Ja

## **Perfekte Infrastruktur & Lage**

Diese Dachgeschosswohnung befindet sich in einer Top-Lage des 12. Bezirks mit ausgezeichneter Anbindung. Eine Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustür, während U-Bahn, Straßenbahn und der Bahnhof in wenigen Gehminuten erreichbar sind.

Familien profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und Universitäten, während sich Ärzte, Apotheken und eine Klinik in unmittelbarer Umgebung befinden. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum bereit. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Theater oder Restaurants machen die Wohnlage besonders attraktiv.

**Erfolgshonorar:** 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter 0660 7542528. Gerne wird er Ihnen auch bei einer geeigneten Finanzierung weiterhelfen!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap