

**Moderne Dachgeschosswohnung mit Fußbodenheizung  
und Deckenkühlung – Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit**



**Objektnummer: 7939/2300161282**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Maisonette                    |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1150 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2024                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Nutzfläche:                   | 75,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Keller:                       | 3,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 53,83 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,80                           |
| Kaufpreis:                    | 420.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 160,00 €                                |
| USt.:                         | 16,00 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Maie Solman**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf bieten wir eine exklusive, klimafreundliche Wohnung mit innovativer Ausstattung. Besonders hervorzuheben sind die Fußbodenheizung für wohltuende Wärme im Winter, die Deckenkühlung für angenehme Erfrischung an heißen Sommertagen und eine moderne Wärmepumpe, die für effiziente und nachhaltige Heizung sowie Kühlung sorgt.

Der Kaufpreis gilt für die Wohnung im Rohbauzustand. Die Errichtungskosten werden basierend auf den Plänen und Sonderwünschen berechnet.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Fußbodenheizung:** Gleichmäßige Wärmeverteilung und behagliches Raumklima
- **Deckenkühlung:** Effiziente Kühlung an heißen Tagen für ein angenehmes Klima in jeder Jahreszeit
- **Wärmepumpe:** Umweltfreundliche Technologie für kostengünstige und nachhaltige Heizung und Kühlung
- **Helle, großzügige Räume** mit hochwertiger Ausstattung
- **Energieeffizient und umweltfreundlich:** Optimierte Heiz- und Kühltechnik für niedrige Betriebskosten
- **Top Lage:** Ruhige, aber zentrale Lage mit bester Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- **Balkon/Terrasse** mit schönem Ausblick

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, in eine Wohnung zu investieren, die Ihnen das ganze Jahr über höchsten Komfort und Wohlfühlatmosphäre bietet! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap