

**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

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

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.




SwissLife
Select

min zur




SwissLife
Select

4. STOCK
TOP 27

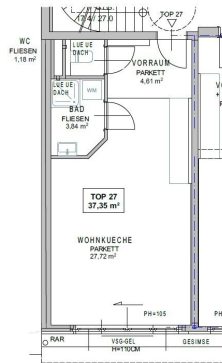
PLANIMETRIE unverbindlich	
Vorraum	~ 4.61 m ²
WC	~ 1.18 m ²
Wohnküche	~ 27.72 m ²
Bad	~ 3.84 m ²
gem. Bestandsdaten	~ 37.35 m ²



ÜBERSICHT
4. STOCK

VORABZUG
unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

STAND: 08.04.2025




SwissLife
Select

4. STOCK TOP 27

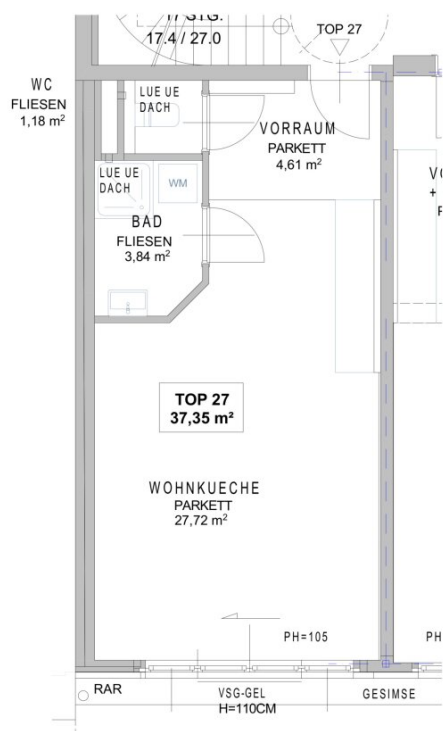
PLANMASSE unverbindlich	
Vorraum	~ 4,61 m ²
WC	~ 1,18 m ²
Wohnküche	~ 27,72 m ²
Bad	~ 3,84 m ²
gem. Bestandsplan	~ 37,35 m ²



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 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 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 m² 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