

**3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit 79,46 m² großer
Dachterrasse | 1100 Wien**



Wohnzimmer

Objektnummer: 6729/816

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1974
Wohnfläche:	107,93 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	392.000,00 €
Betriebskosten:	215,40 €
Heizkosten:	198,50 €
USt.:	57,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12
1010 Wien













Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
195.99 m²

Balkone und Terrassen
79.46 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Berechnungen basierten auf dem Standard IPMSC IPMS 4.2. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einem Dritten angepasst wurden und daher möglicherweise nicht mit IPMSC IPMS 4.2 übereinstimmen.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Über die Wohnung

Diese renovierte 3-Zimmer Dachgeschosswohnung im 7. Liftstock verbindet eine durchdachte Raumaufteilung mit einem außergewöhnlichen Highlight: einer rund 79 m² großen Dachterrasse mit Ausblick über Wien. Ob entspanntes Frühstück, urbanes Gärtnern oder ein kühler Drink bei Sonnenuntergang, hier genießt man den Freiraum. Besonders an warmen Tagen sorgt die integrierte Außendusche für erfrischende Momente mitten in der Stadt.

Im Inneren erwartet ein spannender Mix aus Funktionalität und markantem Design. Das ca. 31 m² große Wohnzimmer öffnet sich über eine Tür direkt zur Dachterrasse und lädt zum Verweilen in entspannter Atmosphäre ein. Gleich daneben befindet sich die separat begehbare Küche, die bereits mit Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühlschrank und Backofen ausgestattet ist, somit steht dem Kochvergnügen nichts im Weg.

Das ausladende Vorzimmer mit über 17 m² bietet nicht nur zentralen Zugang zu allen Räumen, sondern fällt durch seinen außergewöhnlichen Stil sofort ins Auge. Die Kombination aus Säulen in dunkler Marmoroptik, einer glänzenden Wandverkleidung, einer Spiegelwand im Loft-Stil und heller Beleuchtung verleiht dem Eingangsbereich einen repräsentativen Charakter und schafft gleichzeitig eine optische Weite, die sich durch die gesamte Wohnung zieht.

Das Schlafzimmer ist mit einem großen Einbauschränk mit Spiegeltüren ausgestattet und bietet zudem einen direkten Zugang zur Dachterrasse. Der praktische Schrankraum, welcher sich zwischen Schlafzimmer und Badezimmer befindet, bietet mit über 9 m² viel Platz für Kleidung und persönliche Dinge. Das zweite Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, zweites Schlafzimmer oder Home-Office genutzt werden. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum für zusätzlichen Stauraum.

Diese Wohnung bietet nicht nur Platz, sondern auch Charakter, für Menschen, die das Besondere suchen und urbanes Wohnen mit Komfort, Stil und großzügiger Außenfläche verbinden möchten.

Die Raumaufteilung im Detail

- Vorraum mit ca. 17,36 m²
- Abstellraum mit ca. 1,13 m²
- WC mit ca. 1,13 m²
- Wohnzimmer mit ca. 31,18 m²

- Küche mit ca. 7,57 m²
- Zimmer mit ca. 14,56 m²
- Zimmer mit ca. 17,71 m²
- Badezimmer mit 7,69 m²
- Schrankraum mit ca. 9,60 m²
- Dachterrasse mit ca. 79,46 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap