

**Stilvoll wohnen über den Dächern Wiens – ein
3-Zimmer-Dachgeschoßraum mit 34 m² großer
Sonnenterrasse**



Objektnummer: 285261

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erlachgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,81 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,36 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	185,67 €
USt.:	18,57 €

Ihr Ansprechpartner



Marlies Sprinzl

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

T +43 664 30 7000 9
H +436609094554

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Die Wohnung befindet sich im ersten Dachgeschoss und wird im Sommer 2025 schlüsselfertig übergeben

Auf rund **78,81 m² Wohnfläche** eröffnet sich Ihnen ein stilvolles Wohnkonzept mit optimaler Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung.

Ein **großzügiges, offenes Wohnzimmer** bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur ca. **34 m² großen Terrasse**, die sich ruhig und sonnig zum Innenhof orientiert – ideal für entspannte Stunden im Freien, Grillabende oder als grüne Oase mitten in der Stadt.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das **moderne Badezimmer** ist mit einer **komfortablen Badewanne** ausgestattet – ein Ort zum Wohlfühlen und Entspannen. Ebenso verfügt die Wohnung über ein separates WC.

Die Wohnung wird mit einem **Eichenholzparkettboden** ausgestattet, der in Kombination mit der **komfortablen Fußbodenheizung** für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Eine **effiziente Luftwärmepumpe** übernimmt die Beheizung der Wohnung und an heißen Tagen sorgt die integrierte **Klimaanlage** für ein kühles, angenehmes Raumklima.

Ausstattungsdetails im Überblick:

- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zur hofseitigen Terrasse
- 34 m² Außenfläche mit hochwertigem WPC Belag
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Luftwärmepumpe – nachhaltig und energiesparend
- Klimaanlage für optimalen Wohnkomfort im Sommer

- Hochwertiger Eichenparkettboden
- Bad mit Badewanne
- Separates WC
- Schlüsselfertige Ausführung – sofort bezugsfertig nach Fertigstellung
- Personenlift im Haus
- Ruhige Innenhoflage

Kaufpreis: 499.000 € schlüsselfertig

Wohnfläche 78,81 m² + 34,35 m² Terrasse

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

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 <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap