

**Sofort Bezugsfertig in Bestlage! Traumhafte  
Dachgeschosswohnung mit Loggia und Panoramafenster  
++ Weitblick über Wien ++ Komplette eingerichtet ++  
Dachgeschossneubau aus 2021 ++ Auch für Anleger!!!**



**Objektnummer: 285293**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Dresdner Straße                  |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien, Brigittenau           |
| Baujahr:                      | 2021                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Möbliert:                     | Voll                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 55,41 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 61,23 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70                          |
| Kaufpreis:                    | 440.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 7.186,02 €                       |
| Betriebskosten:               | 118,95 €                         |
| USt.:                         | 11,90 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

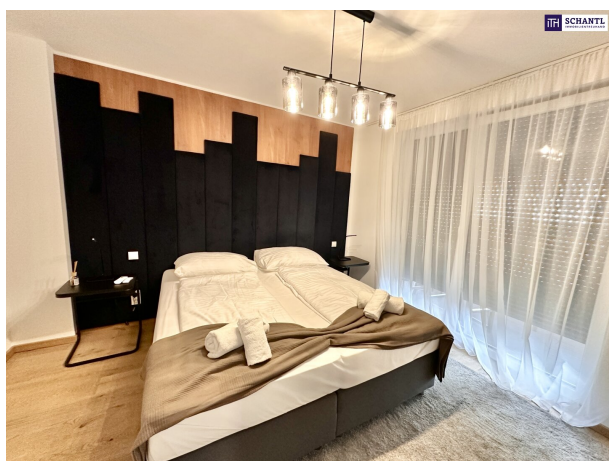


Mag. Hanna Herzenstein

















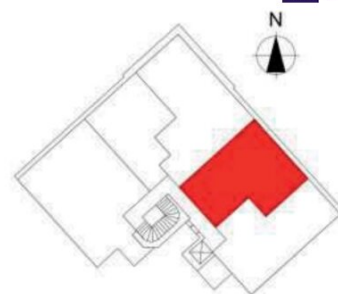












1. DACHGESCHOSS



## TOP 26

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| Vorraum   | 9,07 m <sup>2</sup>  |
| Wohnküche | 25,26 m <sup>2</sup> |
| WC        | 1,97 m <sup>2</sup>  |
| AR        | 1,65 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer    | 12,10 m <sup>2</sup> |
| Bad       | 5,36 m <sup>2</sup>  |

**WOHNNUTZFLÄCHE** 55,41 m<sup>2</sup>

|        |                     |
|--------|---------------------|
| Loggia | 5,82 m <sup>2</sup> |
| Keller |                     |

## Objektbeschreibung

**Sofort Bezugsfertig in Bestlage! Traumhafte Dachgeschosswohnung mit Loggia und Panoramafenster ++ Weitblick über Wien ++ Komplett Eingerichtet ++ Dachgeschossneubau aus 2021 ++ Auch für Anleger!!!**

**Exklusive, komplett möblierte und ausgestattete Dachgeschosswohnung! Es handelt sich um Originalfotos von der Wohnung!**

Die Wohnung befindet sich in einer **begehrten und zentral gelegenen Adresse** und zeichnet sich durch die **hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Innenstadt** aus.

Diese luxuriöse Dachgeschosswohnung aus dem **Baujahr 2021** bietet Ihnen eine Oase der Ruhe und des Komforts. Mit einer **Wohnfläche von 55,41 m<sup>2</sup> + Loggia 5,82 m<sup>2</sup>** und einer durchdachten **Raumaufteilung** erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an Wohnqualität und Stil.

Im **Dachgeschoss** gelegen, empfängt Sie die Wohnung mit einem **großzügigen Flur mit Abstellraum**, der in den **lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offener Küche** übergeht. Hier ist der perfekte Ort, um Familie und Freunde zu empfangen oder einfach nur zu entspannen.

Von der großzügigen Wohnküche gelangen Sie direkt zum **Schlafzimmer. Beide Zimmer bieten einen direkten Zugang** zu einer **wunderschönen Loggia**.

Ein modernes **Badezimmer** und ein **separates WC** runden das Raumangebot ab.

Alle Fenster bzw. die Terrassentüre sind mit **Außenrollos** ausgestattet, die nicht nur für optimale Verdunkelung sorgen, sondern auch Ihre Privatsphäre schützen.

Die **installierte Klimaanlage** garantiert Ihnen auch an heißen Sommertagen angenehme Temperaturen.



Geheizt wird mittels **Fußbodenheizung**.

**Diese wunderschöne Wohnung bietet eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung und einzigartige Highlights:**

- **Komplett möbliert (Originalbilder)**
- **Loggia mit 5,82 m<sup>2</sup>**
- **Klimaanlage in jeden Raum und Sonnenschutz**
- **Fußbodenheizung**
- **Große Panoramafenster**, die viel Tageslicht hereinlassen und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen
- **Eigene Wärmeversorgung** erfolgt über eine **Wärmepumpe**
- **Hochwertige Ausstattung**
- **Parkettboden**
- **Geräumiger Vorraum mit 9,07 m<sup>2</sup>** mit Platz für eine Garderobe
- **Großzügige Wohnküche mit 25,26 m<sup>2</sup>** inkl. einer großen möblierten Küche inklusive allen notwendigen hochwertigen Geräten
- **Ein weiteres großes Zimmer** (z.B als Schlafzimmer und Arbeitszimmer) mit **12,10 m<sup>2</sup>**

- Ein schönes **Badezimmer mit 5,36 m<sup>2</sup>**
- **WC** extra
- Großer **Abstellraum mit 1,65 m<sup>2</sup>**
- **Sicherheit:** Für Ihre Sicherheit ist die Wohnung mit verschiedenen Sicherheitsvorrichtungen ausgestattet, darunter eine Videogegensprechanlage, die Ihnen zusätzliche Sicherheit und Komfort bietet

**Jeder Raum** wurde mit **Liebe zum Detail** gestaltet und bietet **maximalen Wohnkomfort**. Die **offene Gestaltung** sorgt dafür, dass die Wohnung **noch geräumiger** wirkt, und bietet gleichzeitig **ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Privatsphäre**.

Diese **Dachgeschosswohnung** ist ein **wahres Schmuckstück** und bietet Ihnen **alle Annehmlichkeiten**, die Sie sich wünschen können. Egal, ob Sie ein **neues Zuhause** suchen oder eine **attraktive Investitionsmöglichkeit**, diese Wohnung erfüllt alle Kriterien. Überzeugen Sie sich selbst von der **Qualität** und dem **Charme** dieser **einzigartigen Immobilie**.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie die Vorzüge dieser exklusiven Dachgeschosswohnung!

**Wohnfläche: 55,41 m<sup>2</sup> + Loggia 5,82 m<sup>2</sup>**

**Kaufpreis: € 440.000**

**Bezug: sofort verfügbar**



[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

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!

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap