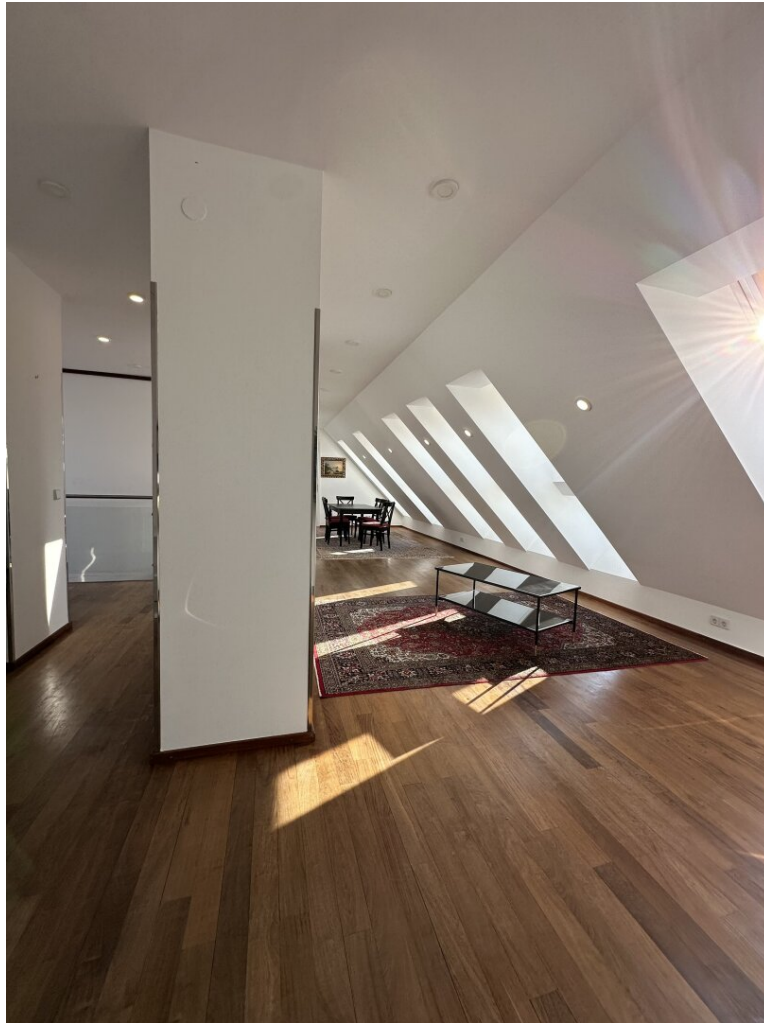


**260m<sup>2</sup> - EXKLUSIVE DACHGESCHOSSWOHNUNG AUF  
ZWEI EBENEN UND SEHR GROSSER DACHTERRASSE**



**Objektnummer: 937**

**Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	265,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	356,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	1.880.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	506,74 €
<b>USt.:</b>	52,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Andrijana Acimovac**

HOMEX Real Estate GmbH  
Trattnerhof 2/308-311  
1010 Wien

T +43 676 4401196  
H +43 676 4401196

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





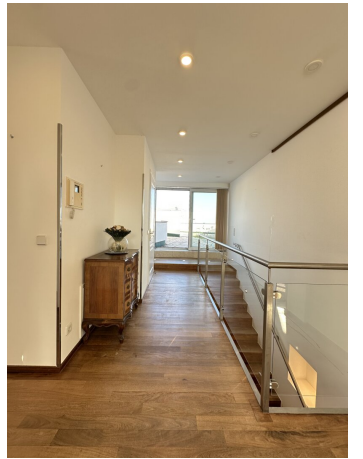








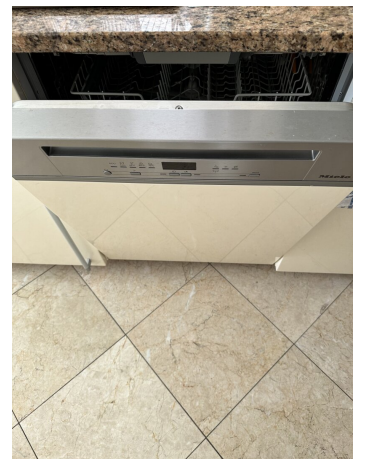










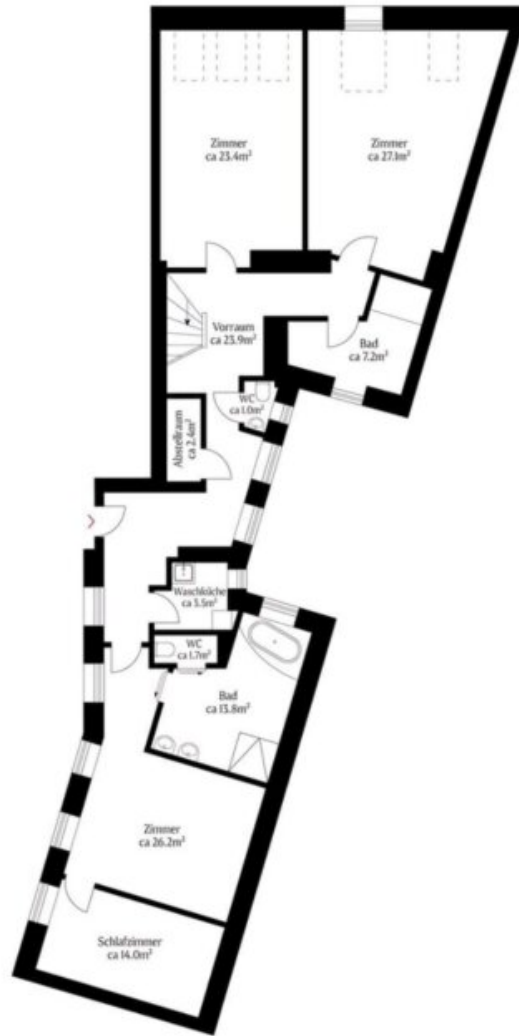












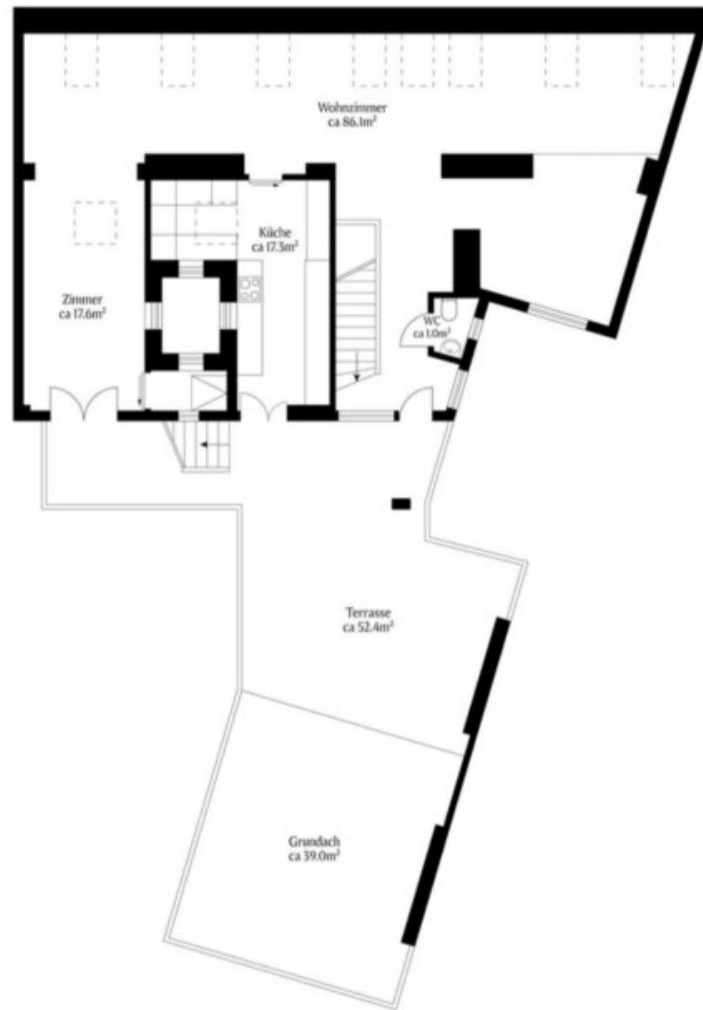
## Grundriss - Dachgeschoss Ebene 1



Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen

## Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher



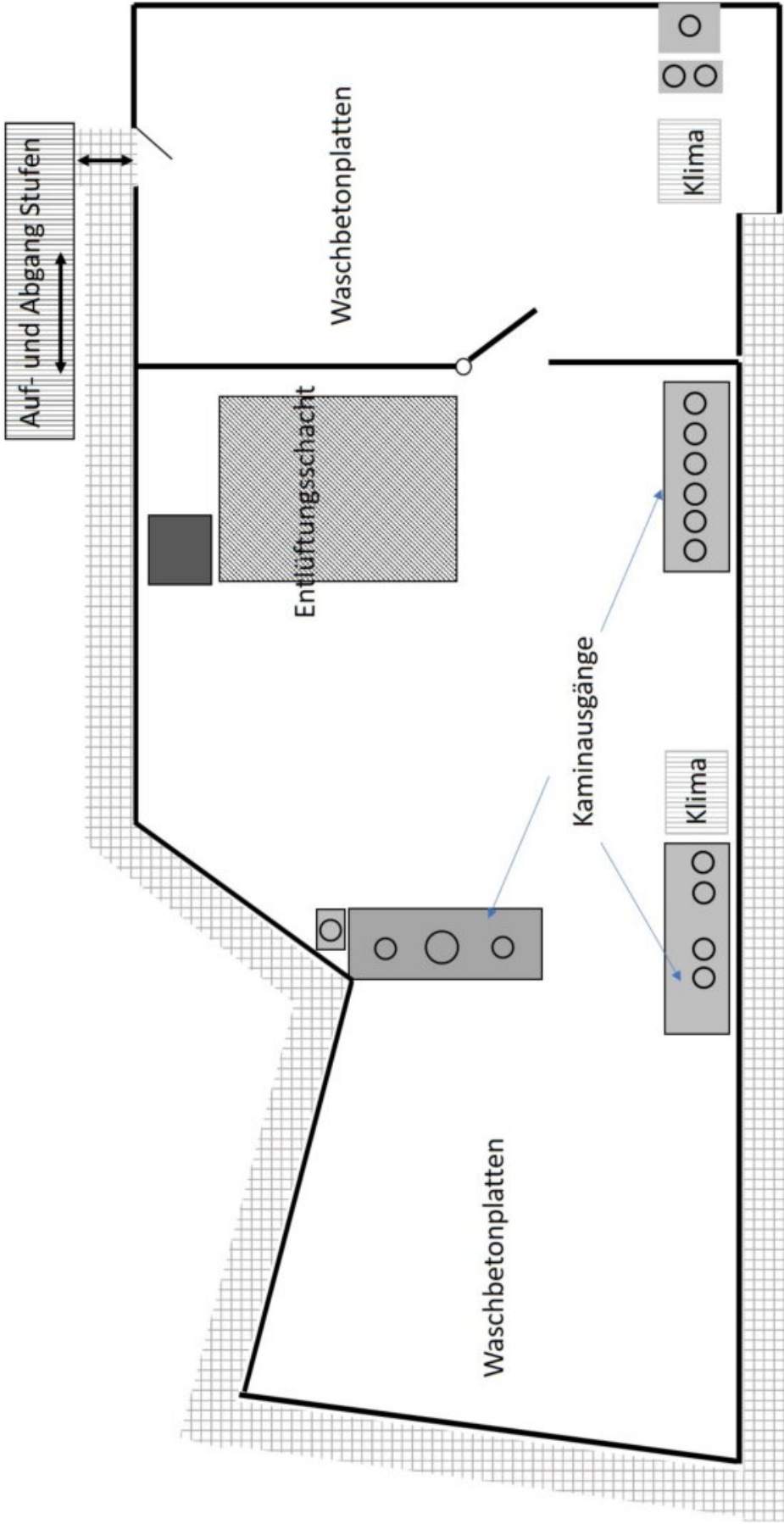
## Grundriss - Dachgeschoss Ebene 2

Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen



# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher



## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage des 6. Wiener Gemeindebezirks. Die weltbekannte Mariahilfer Straße – Wiens größte Einkaufsstraße – ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet zahlreiche Boutiquen, Restaurants und Cafés. Auch der traditionsreiche Naschmarkt, ein kulinarisches Highlight der Stadt, befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: Mit Bus und U-Bahn gelangen Sie rasch und bequem in die Wiener Innenstadt. Für den täglichen Bedarf stehen in Gehdistanz mehrere Lebensmittelgeschäfte (Billa, Spar) zur Verfügung.

### Objektbeschreibung

Die großzügige Dachgeschosswohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und wurde vor rund zwei Jahren umfassend saniert. Dabei wurden neue Fenster eingebaut, die Elektrik erneuert und sämtliche Räume mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet. Die Badezimmer sind mit modernen Feinsteinzeugfliesen versehen, eines der Bäder verfügt zusätzlich über eine Fußbodenheizung. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Vaillant-Gasetherme mittels Radiatoren.

Die Wohnung besticht durch ihre Helligkeit, ihre durchdachte Raumaufteilung und die beeindruckenden Freiflächen. Sie bietet insgesamt 6 Schlafzimmer, 3 Badezimmer sowie 3 separate Toiletten und eignet sich daher ideal für Familien oder als großzügiges Wohnkonzept mit getrennten Bereichen.

### Raumaufteilung

1. Ebene:

- Eingangsbereich mit Garderobe (Abstellraum)
- Großzügiges Master Bedroom mit angrenzendem Ankleidezimmer
- Großes Badezimmer mit Jacuzzi-Badewanne, Dusche und Toilette

- Zwei weitere Schlafzimmer (optional Kinderzimmer oder Arbeitsräume)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken
- Separate Toilette

## 2. Ebene:

- Helles, offenes Wohn- und Esszimmer
- Bibliotheks- oder Arbeitsbereich
- Hochwertige Küche mit Geräten der Marke Miele
- Ein weiteres Schlafzimmer mit Badezimmer mit Dusche und Handwaschbecken
- Direkter Zugang auf die rund 90 m<sup>2</sup> große Dachterrasse von allen Räumen auf der 2. Ebene

Die Dachterrasse ist das absolute Highlight: Sie bietet nicht nur großzügige Freiflächen für Entspannung, Garten- oder Loungebereiche, sondern auch eine zusätzliche obere Ebene mit einem einzigartigen 360°-Wien-Blick.

Eine 2. Dachterrasse ist direkt über eine Treppe zu erreichen.

## **Ausstattung**

- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen

- Feinsteinzeugfliesen in den Badezimmern
- Fußbodenheizung in einem der Hauptbäder
- Moderne Vaillant-Gastherme
- Hochwertige Miele-Geräte in der Küche
- Große Dachterrasse (ca. 90 m<sup>2</sup>) mit zusätzlicher Panorama-Ebene (über eine direkte Treppe zu erreichen)
- Ein Parkhaus in unmittelbarer Nähe

## **Fazit**

Eine exklusive, großzügige und helle Dachgeschosswohnung im Herzen Wiens, die durch ihre einzigartige Raumaufteilung und die spektakuläre Dachterrasse überzeugt. Ideal für Familien, anspruchsvolles Wohnen oder repräsentatives Arbeiten in zentraler Lage.

Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung.

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Immobilien-und Projektfinanzierung e. U. keine Haftung für Informationen, Fehlinformationen oder sonstige Angaben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt

wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

## DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

<https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung>

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap