

**Exklusive Dachgeschosswohnung mit hochwertiger
Ausstattung, Terrasse, Klimaanlage und zwei
Tiefgaragenplätzen – 1220 Wien**



Objektnummer: 1751/125

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	121,22 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	7,86 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	277,51 €
Infos zu Preis:	

€ 277,51 Betriebskosten Verbrauchsabhängig: € 80,- mtl. Heizen und WW € 80,- mtl. Strom

Provisionsangabe:

25.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner











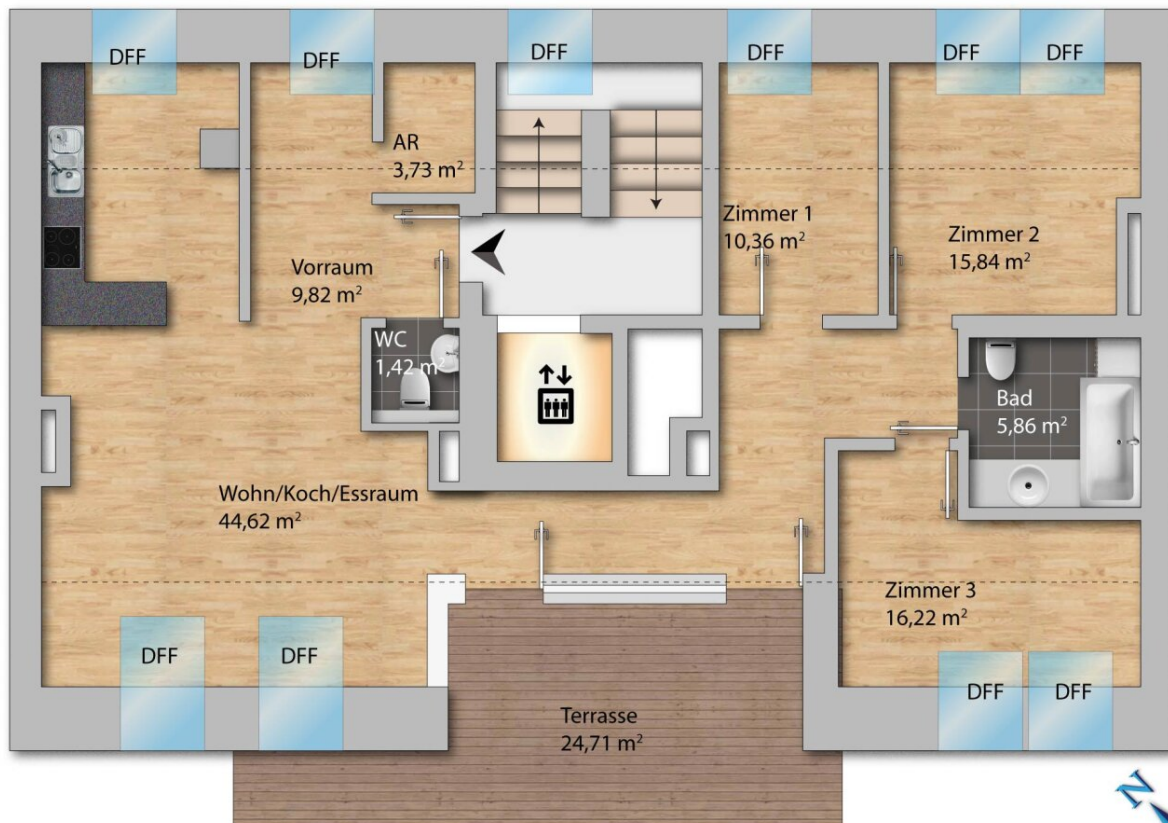








AUTHENTIC
REAL ESTATE



Objektbeschreibung

Highlights der Immobilie

- **Klimaanlage** sorgt für angenehmes Raumklima – auch im Sommer
- **Zwei Tiefgaragenplätze:**
 - 1 PKW-Stellplatz mit **E-Ladestation**
 - 1 Motorradstellplatz

(beide Stellplätze sind im Kaufpreis inkludiert und im Eigentum)
- **Tischlergefertigte Einbaumöbel** – perfekt integriert und mit Liebe zum Detail gestaltet
- **Markenküche mit hochwertigen Geräten** – neuwertig und voll ausgestattet
- **Optionales Inventar:** Das gesamte Mobiliar kann auf Wunsch und Absprache übernommen werden
- **Smart-Home-System**, Fußbodenheizung, elektrische Außenbeschattung
- **Massivbauweise**, hochwertige Böden aus Parkett und Feinsteinzeug
- **Fernblick**, sonnige Südwest-Terrasse mit idealer Ausrichtung

Ausstattung & Highlights

- **Wohnfläche:** ca. 121 m²
- **Terrasse:** ca. 25 m² (Südwest-Ausrichtung mit Fernblick)
- **Zimmer:** 4 (inkl. großzügigem Wohn-/Essbereich)
- **Etage:** 2. Dachgeschoss
- **Baujahr:** 2015 – neuwertiger Zustand

Komfort & Technik

- **Klimaanlage**
- **Smart-Home-System** für Licht, Heizung und Beschattung
- **Fußbodenheizung** über Fernwärme
- **Elektrische Außenbeschattung**
- **Personenaufzug** direkt bis ins Dachgeschoss

Innenausstattung

- **Markenküche** mit hochwertigen Geräten (Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination)
- **Tischlergefertigte Einbaumöbel**
- **Großzügiges Badezimmer** mit Badewanne und WC
- **Zusätzliches separates WC**
- **Abstellraum** in der Wohnung
- **Kellerabteil** (ca. 7,9 m²)

Garagen & Extras

- **1 Tiefgaragenstellplatz für PKW mit E-Ladestation**
- **1 Tiefgaragenstellplatz für Motorrad**
(beide im Kaufpreis inkludiert und im Eigentum)
- **Fahrradraum und Kinderwagenabstellraum** im Haus
- **Möblierung optional übernehmbar** – alles neuwertig und stilvoll

Energie & Bauweise

- **Heizwärmebedarf (HWB):** 32,7 kWh/m²a (Klasse B)
- **Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE):** 0,79 (Klasse A)
- **Massivbauweise mit hervorragender Schall- und Wärmedämmung**

Infrastruktur & Lage

Die Wohnung befindet sich in **1220 Wien** in einer **ruhigen, gepflegten Wohngegend** mit **sehr guter Verkehrsanbindung** und **umfassender Infrastruktur**:

- **Bus:** ca. 500 m
- **U-Bahn (U2-Aspernstraße):** ca. 1,2 km – direkte Verbindung ins Stadtzentrum
- **Autobahnanschluss:** ca. 3,5 km – rasche Erreichbarkeit der A23
- **Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Arzt, Bank, Schule & Kindergarten:** alle innerhalb von 500 m erreichbar
- **Einkaufszentrum (Donau Zentrum):** ca. 4 km

Die Lage kombiniert urbanes Leben mit hoher Lebensqualität – perfekt für Familien, Berufstätige oder Paare, die Wert auf Komfort, Ruhe und moderne Ausstattung legen.

Fazit

Eine neuwertige Dachgeschosswohnung mit durchdachter Ausstattung, stilvoller Einrichtung und exzellenter Lage – bezugsfertig und ohne Renovierungsaufwand.

Kaufpreis inkl. zwei Tiefgaragenplätzen: € 739.000,–

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://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap