

# **ERSTBEZUG! ÜBER DEN DÄCHERN WIENS PROVISIONSFREI!**



Küchen mit Zugang zur Terrasse, Virtuelles Staging

**Objektnummer: 1609/46473**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	167,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	728.237,50 €
<b>Betriebskosten:</b>	217,50 €
<b>USt.:</b>	21,75 €

## Ihr Ansprechpartner

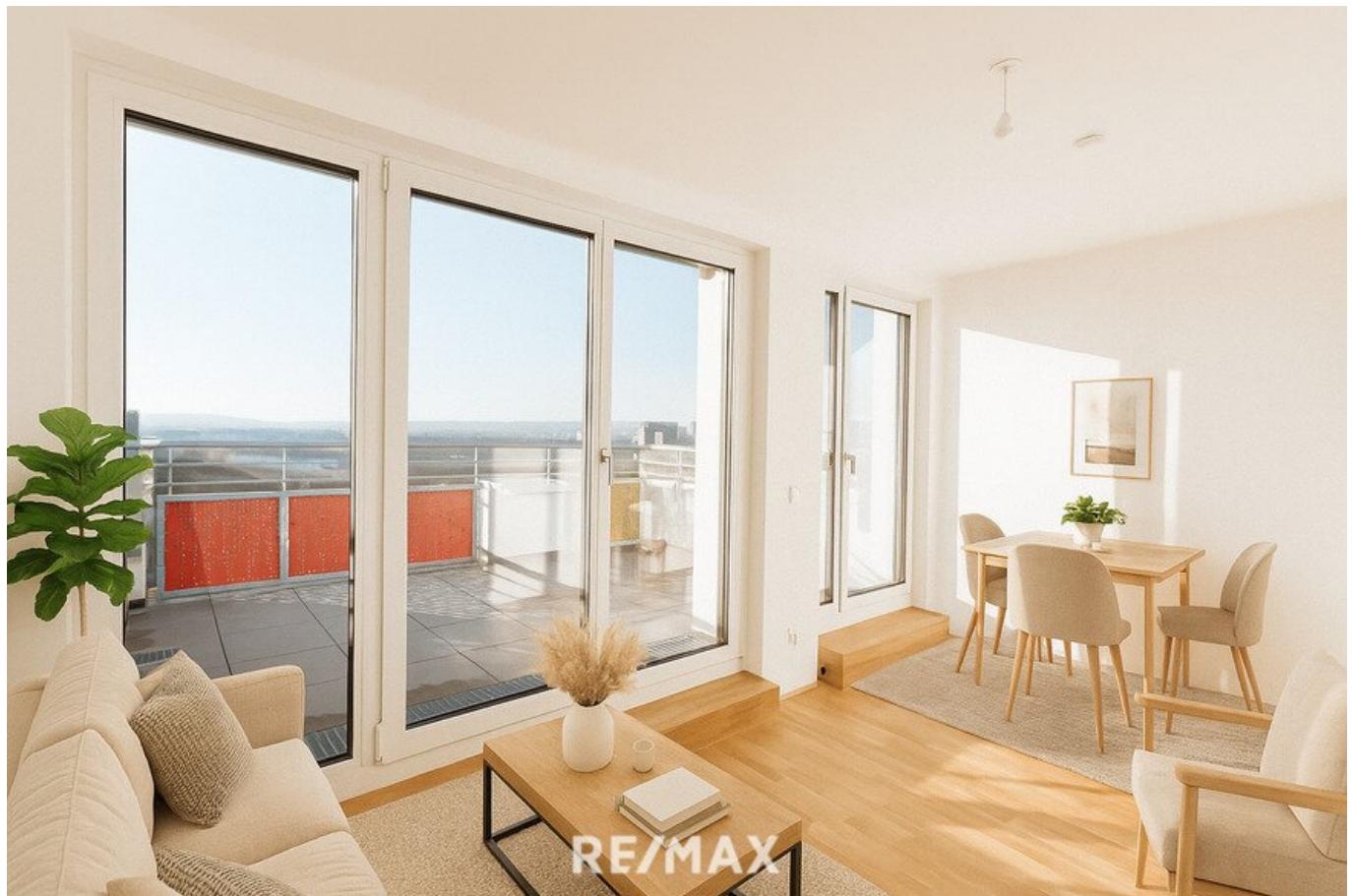


**Jochen Schön**

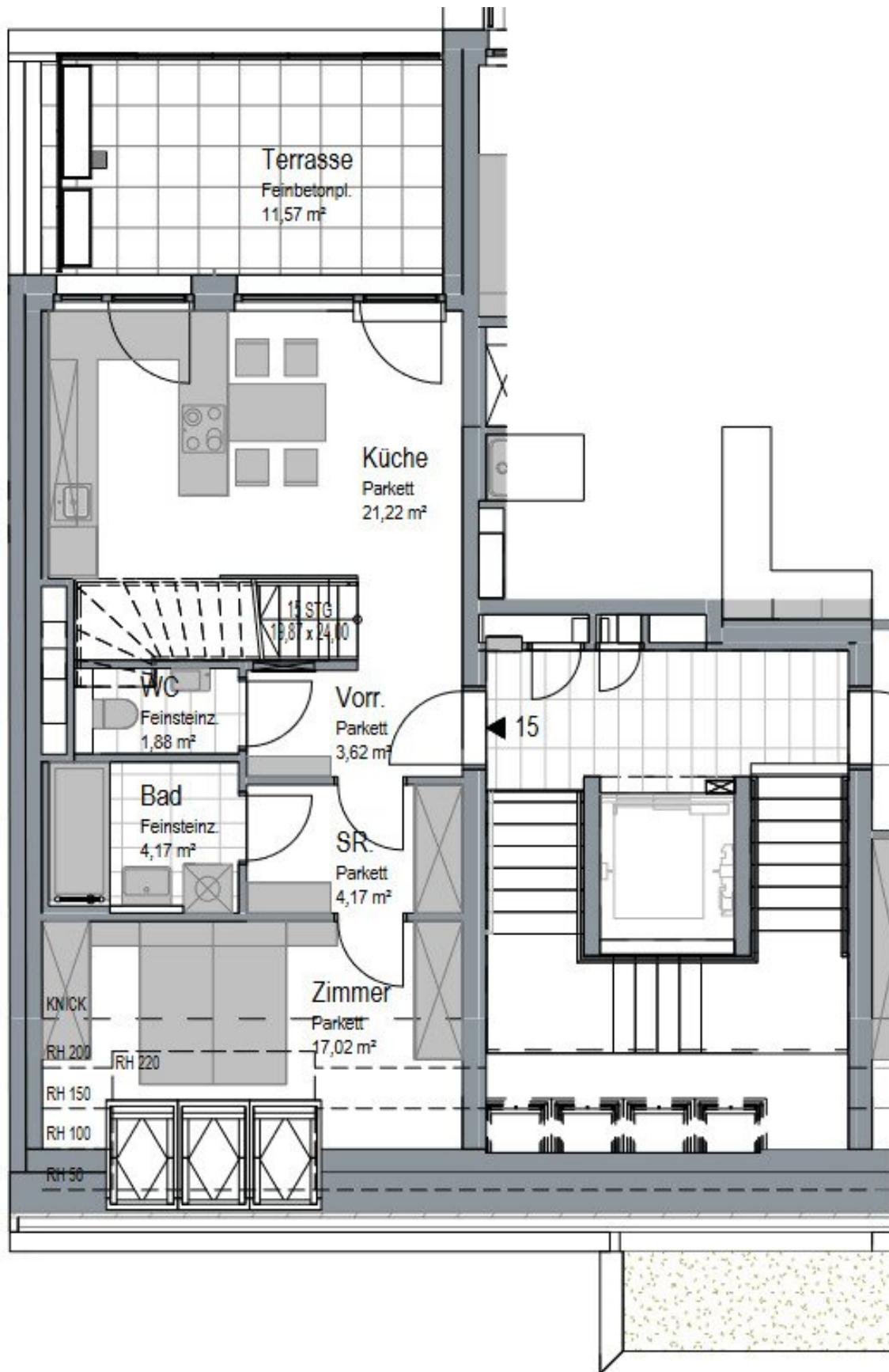
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

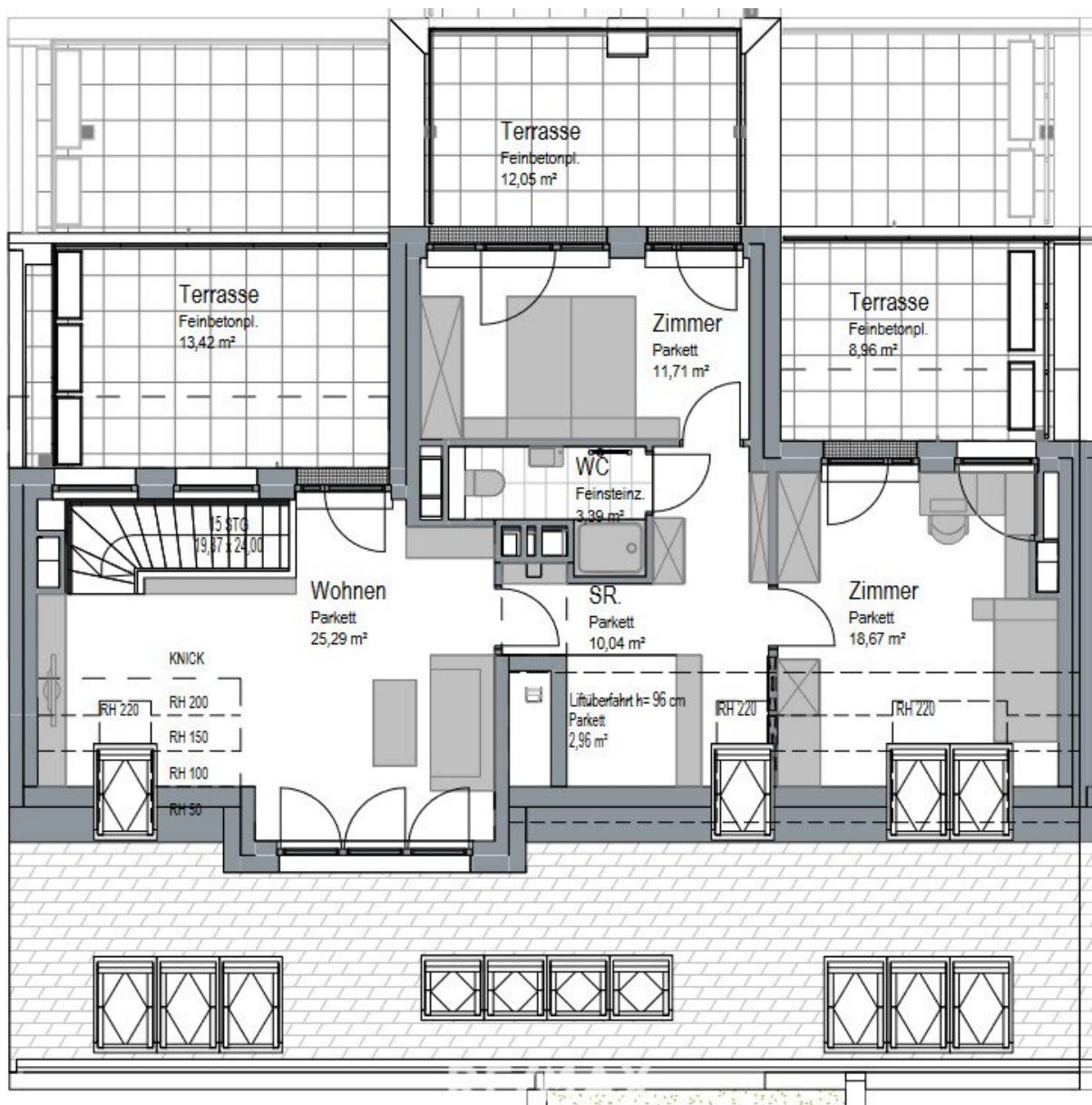
H +43 676 733 7206

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Der rund **40 m<sup>2</sup>** große **Wohn- und Essbereich** mit offener **Designküche** bildet das Herzstück dieser hochwertigen Dachgeschoß-Maisonette – modern, einladend und wie geschaffen für gesellige Abende oder entspannte Stunden.

**Boden tiefe Fenster** und der direkte Zugang auf die Terrasse schaffen ein nahtloses Zusammenspiel zwischen Innen und Außen.

Im oberen Geschoss erwartet Sie Ihr **privater Rückzugsort**:

Ein großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zu **zwei weiteren Terrassen**, ein elegantes **Tageslicht-Badezimmer** und ein durchdachtes Raumkonzept für maximale Privatsphäre und Ruhe.

### Drei Terrassen – Sonne, Licht & Freiheit

Mit insgesamt rund **45 m<sup>2</sup>** **Außenfläche** genießen Sie ein unvergleichliches Freiheitsgefühl über den Dächern Wiens:

- Frühstück im sanften **Morgenlicht**
- Entspannen im **Mittagssonnenchein**
- Abende mit **goldenen Sonnenuntergänge**

### Ausstattung, die begeistert

- Klimaanlage in allen **Wohnräumen**
- **Boden tiefe Fenster** & beeindruckende **Raumhöhen**
- **Echtholz-Eichenparkett** & edles **Feinsteinzeug**
- **Voll ausgestattete Markenküche** – Treffpunkt und Herzstück
- **Modernes Tageslicht-Badezimmer** mit stilvoller Ausstattung
- **Lift, barrierefreier Zugang, schlüsselfertig**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap