

## **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

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m²
Nutzfläche:	167,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	3
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	728.237,50 €
Betriebskosten:	217,50 €
USt.:	21,75 €

## Ihr Ansprechpartner



**Jochen Schön**

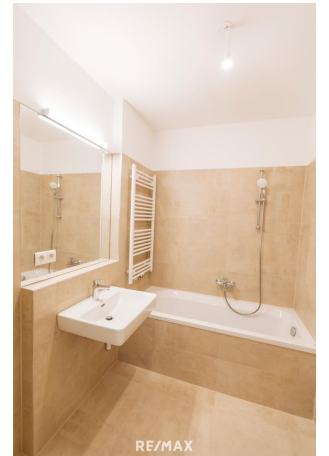
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

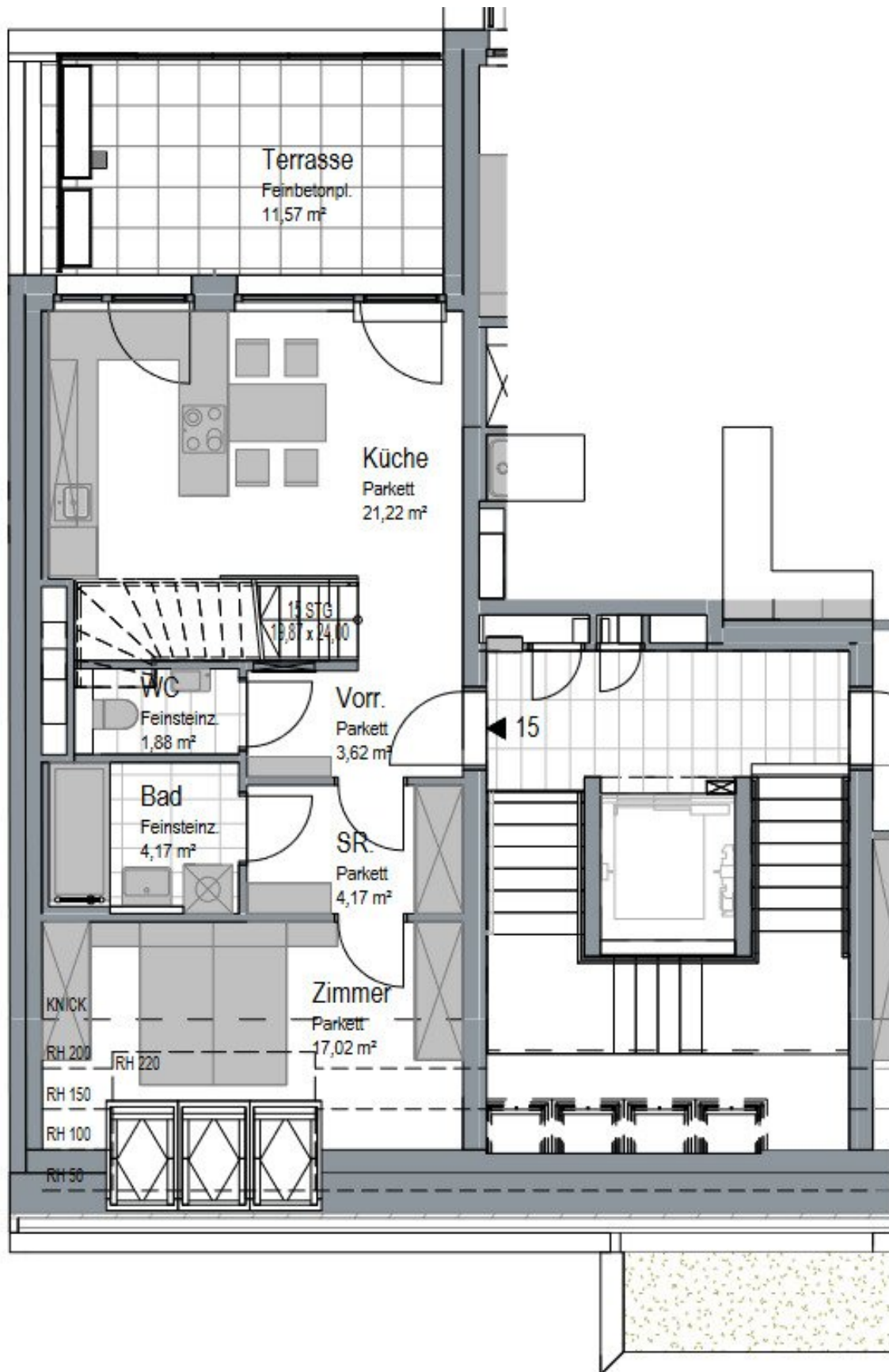
H +43 676 733 7206

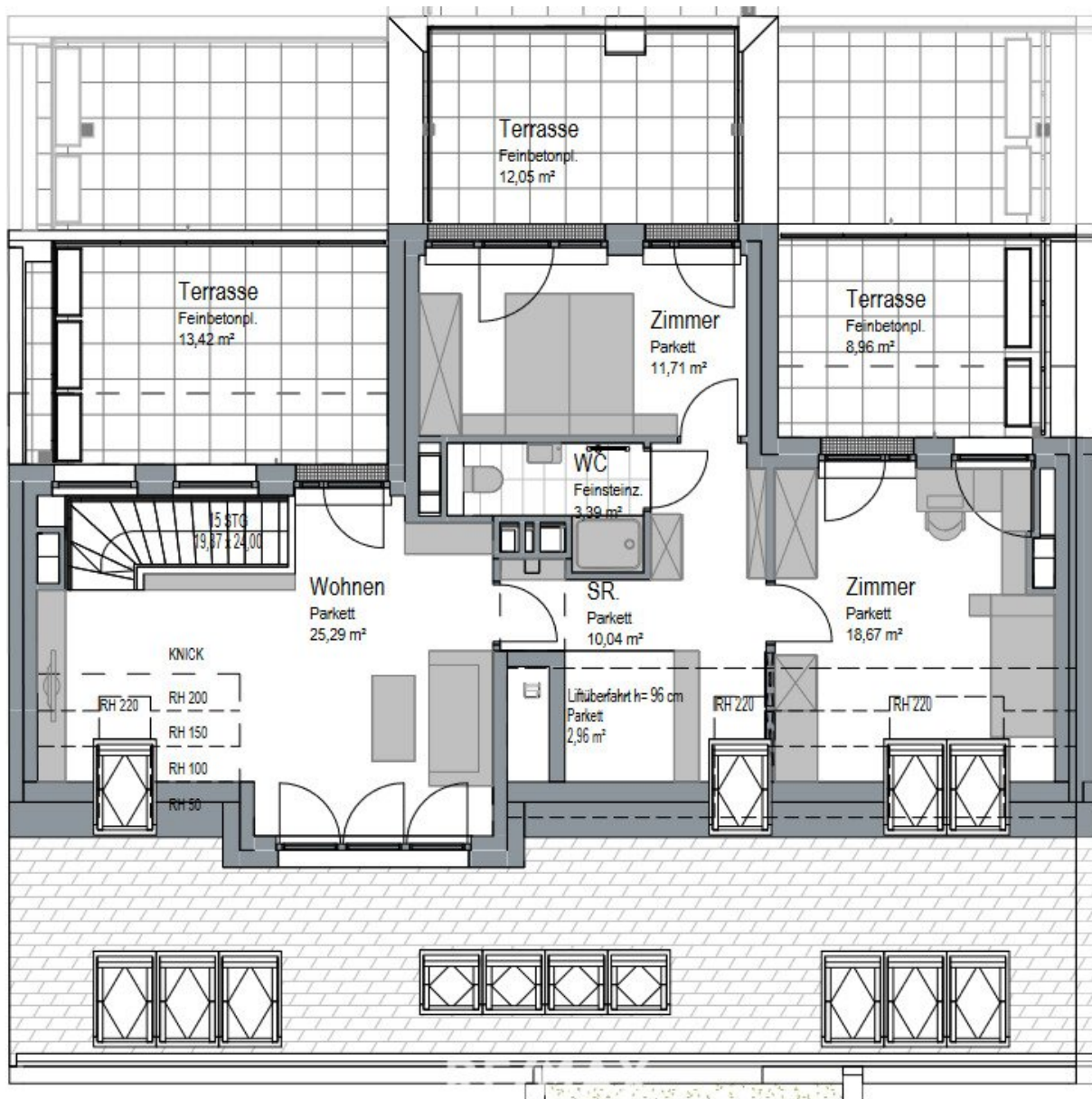
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## 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.

**Bodentiefe 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 **Mittagssonnenschein**
- Abende mit **goldenen Sonnenuntergängen**

### Ausstattung, die begeistert

- Klimaanlage in **allen Wohnräumen**
- **Bodentiefe 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