

**Lichtdurchfluteter Erstbezug mit großzügiger  
Dachterrasse – Hochwertige 2-Zimmer-Wohnung nahe  
Schönbrunn! Jetzt zugreifen!**



Wohn- und Küchenbereich

**Objektnummer: 292534**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strohberggasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,49 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	59,49 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	537.000,00 €
Betriebskosten:	169,10 €
USt.:	38,68 €
Provisionsangabe:	

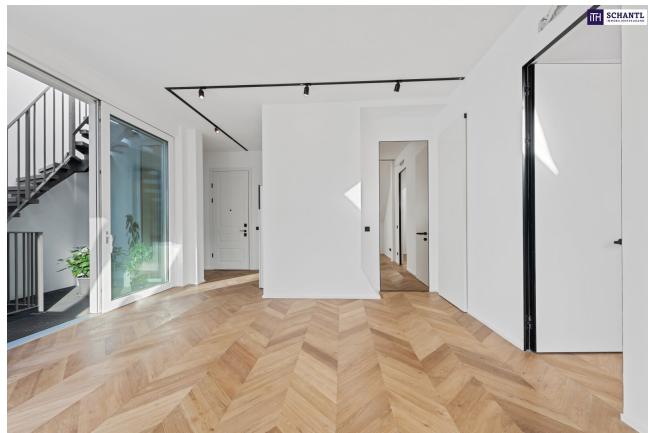
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

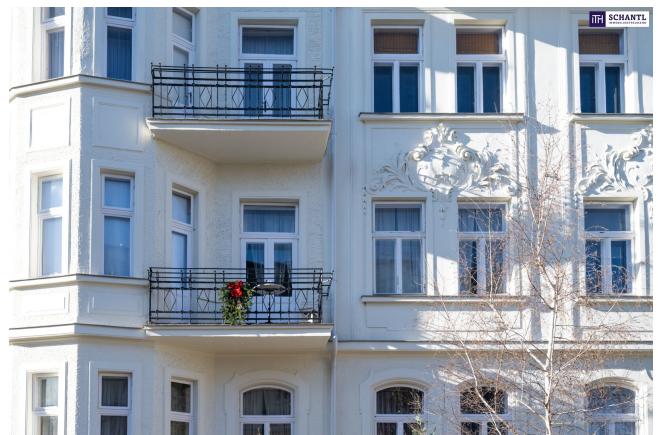
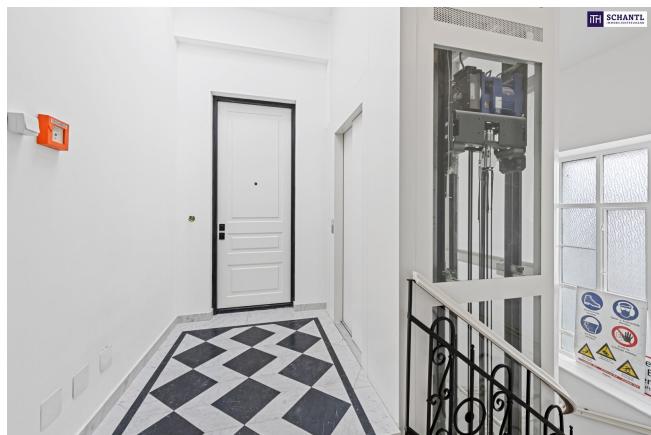


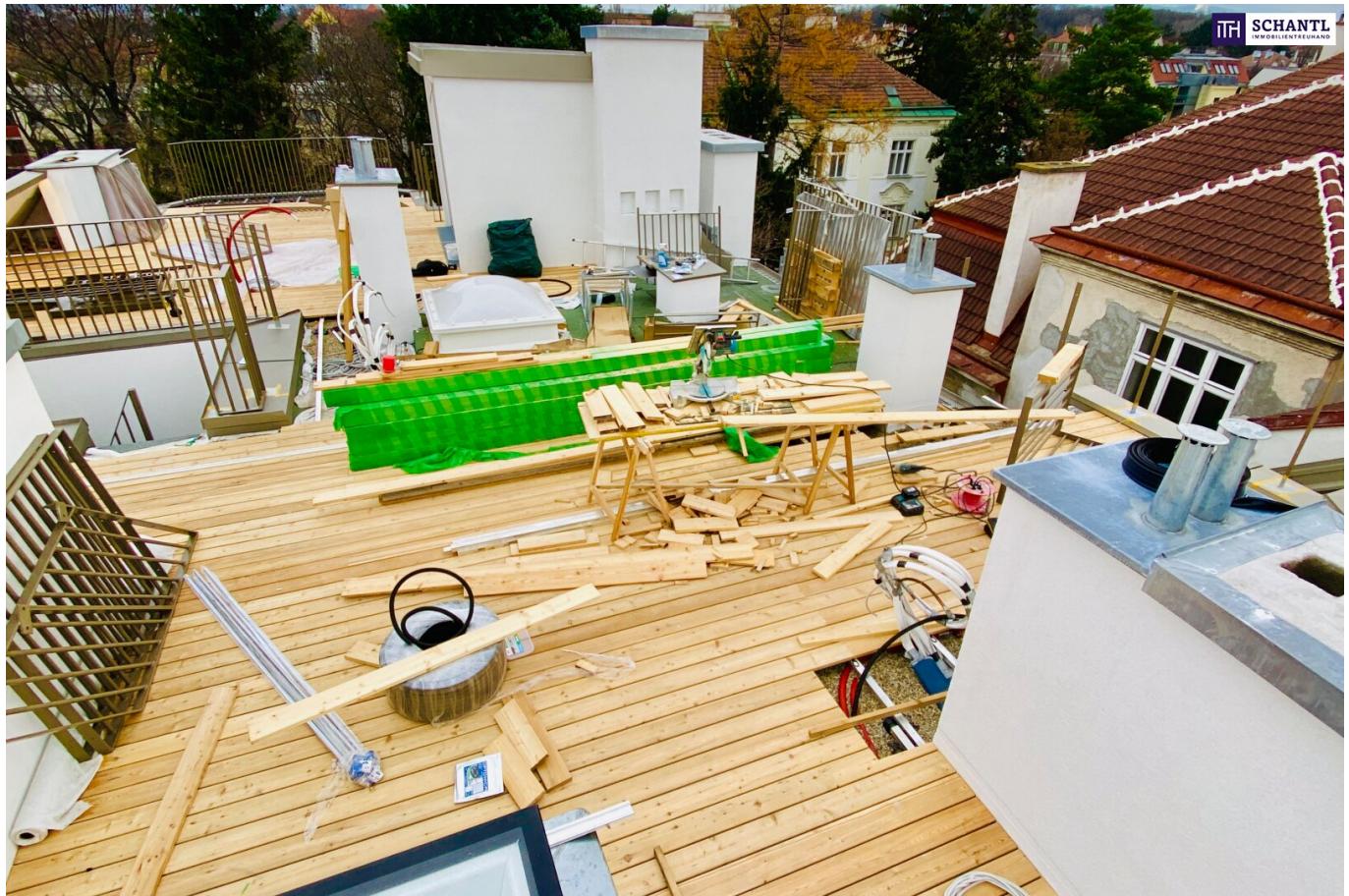
**Tatiana Sagmeister**

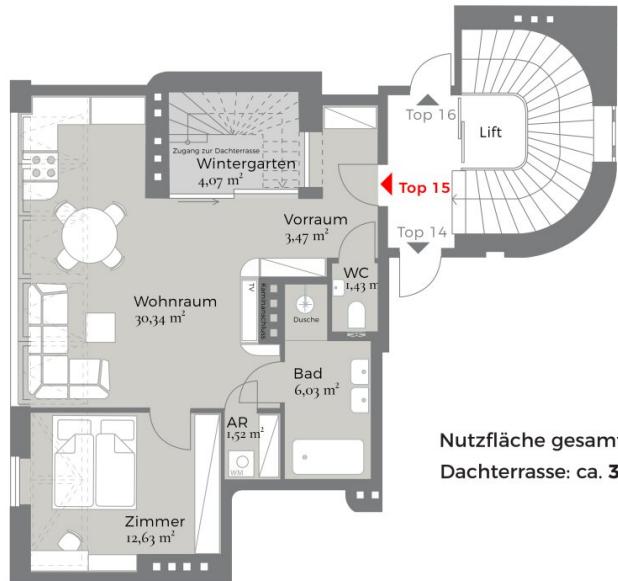
Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6









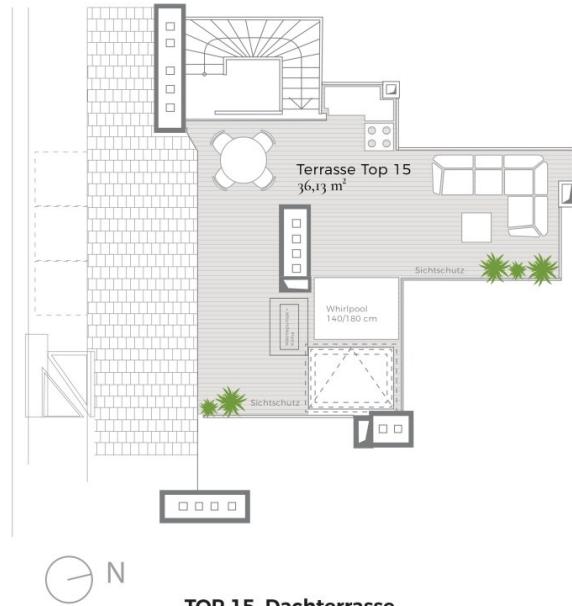


Nutzfläche gesamt: ca. **59,49 m<sup>2</sup>**  
Dachterrasse: ca. **36,13 m<sup>2</sup>**



**TOP 15, 3. Stock**  
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.



**TOP 15, Dachterrasse**  
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

## Objektbeschreibung

**Traumhafter Blick auf den Schönbrunner Schlosspark! Lichtdurchflutet + XXL-Terrasse mit Fernblick + Luftwärmepumpe + beste Infrastruktur und Anbindung. Jetzt zuschlagen und einziehen!**

**Kaufpreis pro m<sup>2</sup> gewichteter Fläche ca. € 6.920 + geringe monatliche Kosten!**

**Verwirkliche deinen Wohntraum!**

Hier ist nichts zufällig entstanden. Jeder Quadratmeter folgt einer klaren Entscheidung: für Qualität, für Effizienz, für Werthaltigkeit!

Diese exklusive Wohnung begeistert durch **hochwertige Ausstattung**, moderne Haustechnik und einen **traumhaften Blick** auf den Schönbrunner Schlosspark. **Edler Eichenparkett** in allen Wohnräumen sowie **italienischer Marmor** im Badezimmer und WC verleihen der Wohnung ein zeitlos elegantes Ambiente. Ein besonderes Highlight ist das Dachfenster im Badezimmer, das Baden unter dem Sternenhimmel ermöglicht.

Die **Fußbodenheizung** in Kombination mit einer **energieeffizienten Luftwärmepumpe** sorgt für höchsten Wohnkomfort bei gleichzeitig **geringen monatlichen Kosten**. In allen Räumen ist eine stilvolle LED-Beleuchtung integriert.

Die **großzügige Dachterrasse** mit außergewöhnlichem Weitblick bietet dank vorhandener Kalt- und Warmwasseranschlüsse ideale Voraussetzungen für Jacuzzi, Sauna und/oder Sommerküche. Das gesamte Haus wurde hochwertig saniert und verfügt über einen **Lift bis ins Dachgeschoss**.

Wohnfläche: ca. 59,49 m<sup>2</sup> + Dachterrasse: ca. 36,13 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 537.000.-

Bezug: ab sofort

Worauf warten Sie noch? Dieses Schmuckstück wird nicht lange zu haben sein!

Weitere Wohnungen im Haus:

Top 14: 3,5 Zimmer, NFL: ca. 107,95 m<sup>2</sup> + Terrasse/Balkon: 63,67 m<sup>2</sup> (€ 998.000.-)

Top 16: 3 Zimmer, NFL: ca. 92,32 m<sup>2</sup> + Terrasse/Balkon: ca. 64,39 m<sup>2</sup> (€ 897.000.-)

## Highlights im Überblick:

- Hochwertiger **Eichenparkett** in allen Wohnräumen
- **Italienischer Marmor** im Badezimmer und WC
- **Fußbodenheizung & Luftwärmepumpe** – energieeffizient und zukunftssicher
- **Geringe monatliche Kosten** dank moderner Haustechnik
- **Dachfenster** im Badezimmer – baden und dabei den Sternenhimmel beobachten
- **Großzügige Dachterrasse** mit traumhaftem Blick auf den Schönbrunner Schlosspark
- Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser auf der Dachterrasse – ideal für Jacuzzi, Sauna und/oder Sommerküche
- LED-Leuchten in jedem Zimmer integriert
- Privater Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- **Kaminanschluss**
- Das gesamte Haus wurde **hochwertig saniert**
- **Lift bis ins Dachgeschoss**
- Erstbezug
- Sofort beziehbar – einziehen und wohlfühlen

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

- Grundbuchauszug
- Energieausweis
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten

## **Besichtigungen**

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap