

**Zwei Dachterrassen, Kühlung & 2 Monate mietfrei:
attraktive 3-Zimmer-DG-Wohnung**



3_Visualisierung_Einrichtung Wohnküche

Objektnummer: 1939/163818

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,66 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Gesamtmiete	1.499,00 €
Kaltmiete (netto)	1.217,41 €
Kaltmiete	1.362,73 €
Betriebskosten:	145,32 €
USt.:	136,27 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

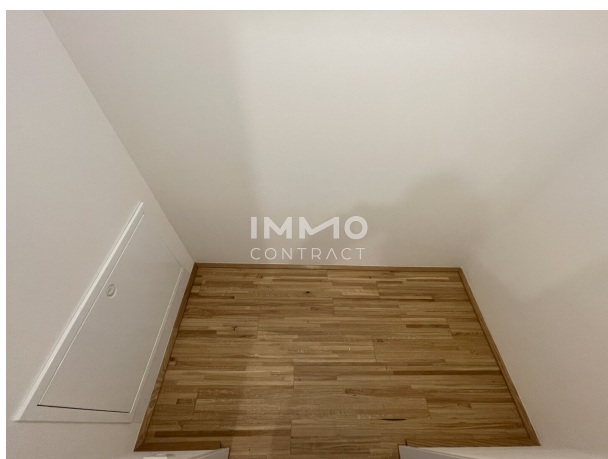


















Frühlings
AKTION
erstes Monat
mietfrei

Objektbeschreibung

Dachgeschoss-Traum mit zwei Balkonen – Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit 72,79 m² + 24,04 m² Freiflächen

In absoluter Ruhelage und dennoch perfekt angebunden präsentiert sich diese außergewöhnlich helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung als ideales Zuhause für Menschen, die hochwertige Materialien, effiziente Technik und gut geplante Grundrisse schätzen. Die Wohnung Top 42 überzeugt durch eine großzügige Wohnküche, zwei getrennte Schlafzimmer und gleich zwei Balkone mit insgesamt über 24 m² – perfekt für Frühstück in der Morgensonne und entspannte Abende im Freien.

Die offene Wohnküche mit rund 33,76 m² bietet außergewöhnlich viel Raum für Wohnen, Essen und Kochen. Großflächige Fensterfronten schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente und erweitern den Wohnbereich harmonisch ins Freie. Beide Balkone sind direkt vom Wohnraum aus zugänglich und fungieren als echte Wohlfühloasen.

Der private Bereich umfasst zwei optimal geschnittene Schlafzimmer (ca. 9,21 m² und 12,88 m²), die sich hervorragend als Kinderzimmer, Homeoffice oder Rückzugsort eignen. Ein modernes Badezimmer mit Badewanne inklusive Walk-In-Dusche, Waschmaschinenanschluss und eleganten Fliesen sowie ein separates WC sorgen für Alltagstauglichkeit auf höchstem Niveau. Praktische Abstell- und Garderobenflächen runden den idealen Grundriss ab.

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet – darunter Parkettboden, großformatige Fliesen und eine Marken-Küche mit Miele-Geräten.

Dank moderner Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlagen am Dach profitieren Sie von nachhaltiger Energieversorgung sowie niedrigen Betriebs- & Heizkosten.

Die Highlights dieser Wohnung im Überblick:

- 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit hervorragendem Grundriss
- 72,79 m² Wohnfläche + 2 Balkone mit insgesamt 24,04 m²
- Großzügige Wohnküche (33,76 m²) mit zwei Freiflächenzugängen
- Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer
- Modernes Bad + separates WC
- Abstellraum & Vorraum mit Stauraumlösung
- Hochwertige Materialien & Miele-Geräte
- Angenehme Raumhöhen, Dachschrägen mit Charakter, optimale Lichtverhältnisse
- Außenjalousien bzw. Außenmarkisen

Gebäude & Umgebung:

- 293 freifinanzierte Neubauwohnungen
- Nachhaltige Heiz- & Kühlsysteme (Luftwärmepumpe & PV-Anlagen)
- Hauseigene Tiefgarage mit optional anmietbaren Stellplätzen
- Kinder- & Jugendspielplätze, viel Grünraum
- Hervorragende Anbindung: U2 „Hausfeldstraße“ & S-Bahn „Aspern Nord“ in ca. 10 Minuten erreichbar | Bus 95A, 97A, N24 direkt vor der Tür
- Ruhige und familienfreundliche Lage im Entwicklungsgebiet rund um die Podhagskygasse/Pfalzgasse

Fazit:

Top 42 ist eine seltene Gelegenheit – eine stilvolle, perfekt geschnittene Dachgeschosswohnung mit zwei Balkonen, nachhaltiger Energieversorgung und exklusiver

Ausstattung. Ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Singles, die eine hochwertige Wohnlösung im Grünen mit optimaler Infrastruktur suchen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap