

**Sonnendurchfluteter Terrassentraum (Neubau, Erstbezug):
Jetzt Juwel sichern!**



Terrasse

Objektnummer: 1939/216357

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,39 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	2,76 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	739.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner

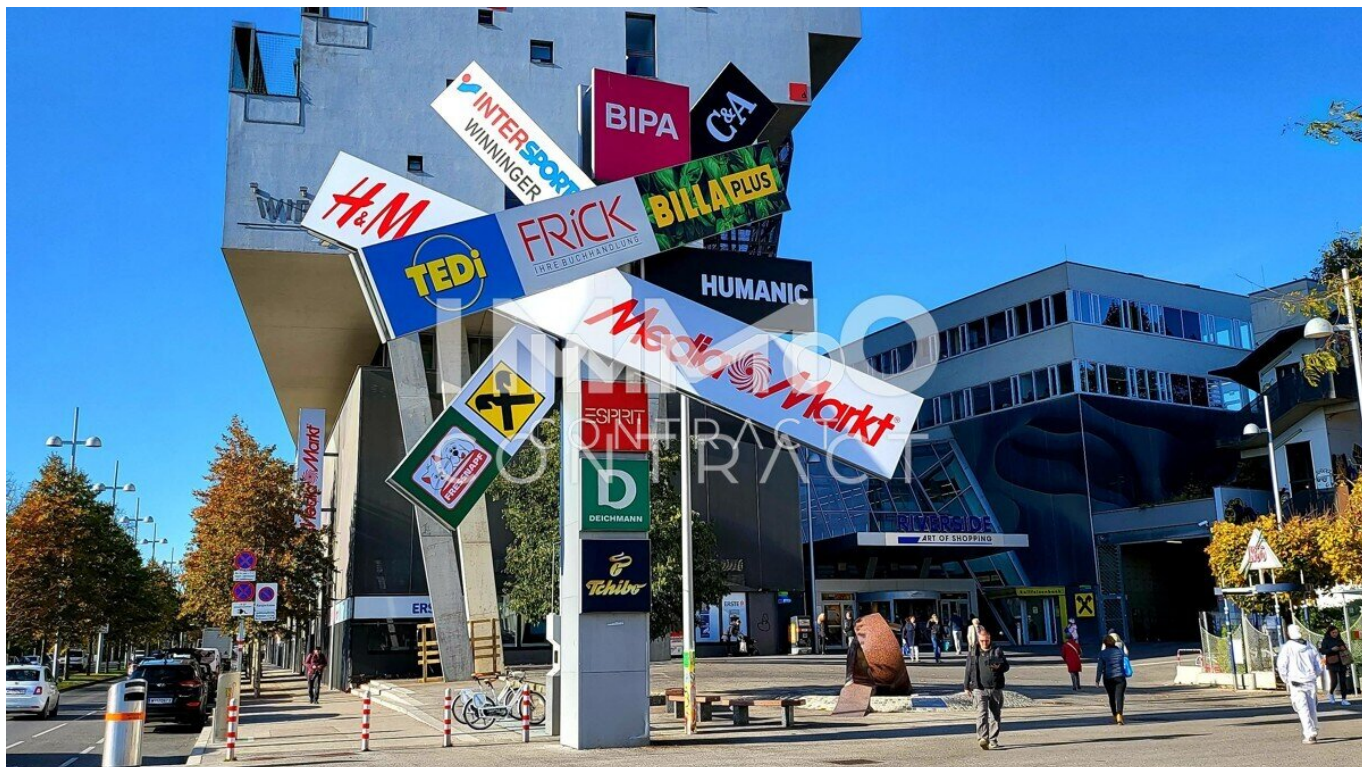


Alexandra Kraus

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







Wohnen zwischen
Rosenhügel und Liesingbach.



Die Wohnungs- und Raumgrößen sind ca. Angaben und können sich aufgrund der Ausführungsplanung und Bauherrenentscheidungen geringfügig ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Maßmöbeln nicht geeignet (dazu sind Naturmaße erforderlich). Die Einrichtung ist symbolhaft dargestellt. Die im Lieferumfang enthaltene Ausstattung ist der gültigen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Die genaue Lage und Anordnung der im Lieferumfang enthaltenen Ausstattungsgegenstände ist den Ausführungsplänen zu entnehmen. Haushalts- und Sanitärgegenstände sind nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände sind im Kaufpreis nicht enthalten. Lage der Revisionsöffnungen sowie Sitrung der Zähler und Verteiler nach technischem Erfordernis. Änderungen infolge Behördenaufgabe, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Die gezeigten Bilder sind exemplarische Darstellungen und dienen ausschließlich zur Veranschaulichung. Druck- und Schreibfehler sind vorbehalten (gültiger Letztstand).

Swietelsky AG, Tuchlauben 11/15, A - 1010 Wien, T +43 1 58021-1717, wien.immo@swietelsky.at, www.swietelsky.immo

Zwei bis Neun

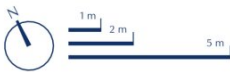
Gatterederstraße 2
1230 Wien



TOP 29 HAUS B

2. DACHGESCHOSS	
WOHNFLÄCHE	91,39 m²
ZIMMER	4
TERRASSENFLÄCHE	57,95 m²
EINLAGERUNGSRAUM NR. 87	2,76 m²
KAUFFREIS	739.000,- €

- ✕ GESCHIRRSPÜLERANSCHLUSS
- ✕ KÜHLSCHRANKANSCHLUSS
- ✕ WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- ✕ KLIMAINNENGERÄT
- ✕ PARKETT
- ✕ FLIESEN
- ✕ BETONPLATTEN
- ✕ GRÜNFLÄCHE
- ✕ PFLANZTROP FIX
- ✕ PFLANZTROP PORTABEL
- RH RAUMHÖHE



Objektbeschreibung

Wohnenuss im letzten Liftstock ohne Schrägen! Eine Rarität der Extraklasse

Exklusives Highlight: Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit traumhaften Terrassen

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung im modernen Neubau überzeugt durch **Luxus, Licht und Raumgefühl**:

- **Wohnfläche:** großzügig geschnitten, ideal für Familien oder Paare, die Komfort schätzen
- **Bäder & WC:** 2 elegante Badezimmer + ein separates WC (zwei zusätzliche) – perfekt für Familie und Gäste
- **Terrassen:** 2 sehr große Terrassen ohne direktes Gegenüber – West-, Süd- und Nordausrichtung bieten Sonne und Schatten nach Wunsch
- **Ausstattung:** hochwertige Materialien, moderne Architektur, lichtdurchflutete Räume
- **Besonderheit:** exklusive Lage, Ruhe und Privatsphäre, feinste Details bis ins Letzte

Ein Traum für Sonnenanbeter und Schattensucher gleichermaßen – erleben Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau.

City Garden: Ihr neuer Wohntraum zwischen Rosenhügel und Liesingbach

Am Rosenhügel entsteht ein Wohnprojekt, das modernen Komfort, historische Details und eine nachhaltige Lebensweise harmonisch miteinander verbindet. Das Ensemble umfasst vier stilvolle Neubauten und ein liebevoll revitalisiertes Bestandsgebäude, das mit seinem besonderen Charme begeistert. Mit insgesamt 130 Wohnungen, die von einem bis fünf Zimmern reichen, bietet das Projekt eine Vielzahl an Wohnlösungen – vom kompakten Rückzugsort bis hin zur großzügigen Familienwohnung. Jede Einheit verfügt über eine private Freifläche wie Balkon, Terrasse oder Garten und sorgt so für Lebensqualität in jeder Lebensphase.

Für Komfort sorgen eine Tiefgarage mit direkten Liftfahrten zu den Gebäuden, Stellplätze für PKWs und Motorräder (teilweise mit E-Ladestationen) sowie moderne Gemeinschaftsräume wie ein Paketraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume. Die großzügig gestalteten Außenflächen mit Spielplätzen für verschiedene Altersgruppen laden zum Entspannen, Spielen und Verweilen ein.

Das gesamte Projekt setzt ein starkes Zeichen für Nachhaltigkeit und Innovation. Die Energieversorgung erfolgt CO₂-frei über Erdwärme, die durch Tiefenbohrungen und moderne Wärmepumpen bereitgestellt wird. Eine Photovoltaikanlage auf den Dächern erzeugt saubere Energie, während Regenwassernutzungssysteme die Grünflächen effizient bewässern. Diese durchdachten Maßnahmen tragen dazu bei, die Umwelt zu schonen, die laufenden Kosten zu senken und die Lebensqualität zu erhöhen.

Die Fertigstellung ist für ca. Spätsommer 2027 geplant.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap