

Sonniger Terrassentraum im Herzen von Atzgersdorf (Neubau-Erstbezug)



Objektnummer: 1939/163443

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:	56,55 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,38 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	429.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

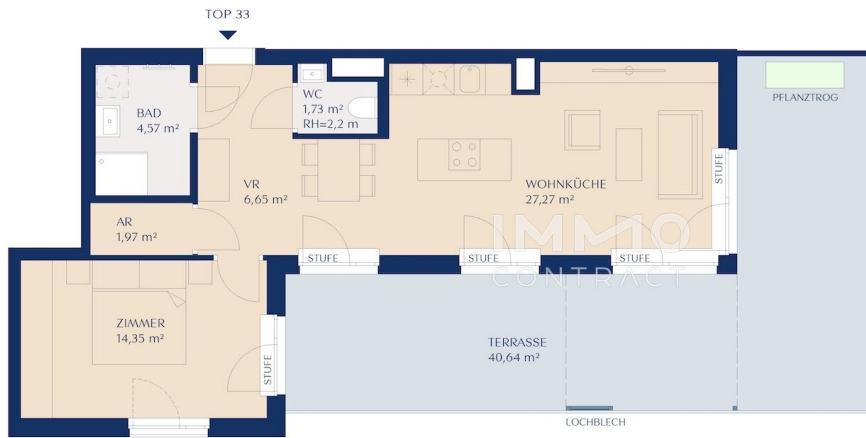
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







LAGE TOP 33 | HAUS D



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem persönlichen Rückzugsort über den Dächern der Stadt: Diese **außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung** vereint modernes Wohngefühl mit höchstem Komfort und einer Extraportion Lebensqualität.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **großzügige, licht- und sonnendurchflutete Wohn- und Essbereich**. Große Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für ein angenehmes Wohnambiente und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Hier genießen Sie Helligkeit, Weitblick und ein offenes Raumgefühl auf höchstem Niveau.

Das **geräumige Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltung und lädt zum Entspannen ein. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zur **Terrasse** – ebenso wie vom Wohnbereich. Die großzügige Außenfläche ist **südseitig** ausgerichtet und komplett zum ruhigen **Innenhof** orientiert – ein echtes Highlight für alle, die Sonne und Ruhe gleichermaßen schätzen.

Das **modern ausgestattete Badezimmer** überzeugt mit seiner Größe und einer komfortablen Dusche. Ein **separates WC** mit Handwaschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen **Abstellraum** mit knapp 2 m², der wertvollen Stauraum bietet.

Für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit ist bestens gesorgt: Außenliegende Raffstores bieten optimalen Sonnenschutz, während eine **Fußbodenkonditionierung** in Kombination mit modernen **Klima-Splitgeräten** für ein perfektes Temperaturmanagement sorgt.

Lust auf mehr? Fragen Sie gleich direkt an!

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