

Exklusive 2-Zimmer-DG-Wohnung mit Weitblick und außergewöhnlichem Lichteinfall



Visualisierung_Einrichtung

Objektnummer: 1939/215061

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

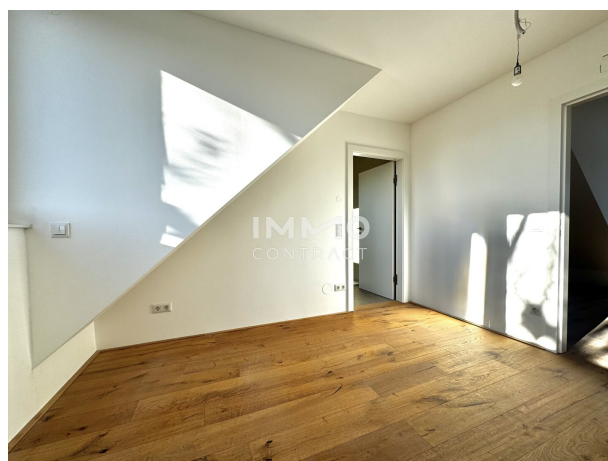
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,22 m²
Nutzfläche:	47,14 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,91 m²
Heizwärmebedarf:	B 25,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	284.000,00 €
Betriebskosten:	80,44 €
Heizkosten:	80,00 €
USt.:	9,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann







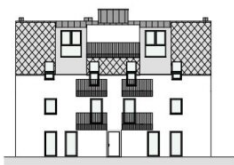
HAUS 4 TOP 8

Lage DG
Zimmer 2

1. Wohn- / Essküche	22,51 m ²
2. Zimmer	10,20 m ²
3. Bad/WC	7,51 m ²

Wohnnutzfläche 40,22 m²

4. Terrasse	6,82 m ²
Kellerabteil	1,91 m ²



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN



DACHGESCHOSS

OH DEER

HIRSCHSTETTNER STRASSE 78
1220 WIEN



DIE ANGEgebenEN MASSE SIND ZIRKAWERTE. MASSABWEICHUNGEN BIS ZU 3% DER GESAMTFLÄCHE, SOWIE TECHNISCH ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN SIND MÖGLICH. EINGETRAGENE MOBILIARUNGEN SIND IM KAUFPREIS NICHT ENTHALTEN. DIE SANITÄREINRICHTUNG IST SINNBILDICH ZU VERSTEHEN. DIE AUSSTATTUNG ERFOLGT GEMÄSS BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG.



SIEBEN DÖRFER IMMOBILIEN

MARC-AUREL-STRASSE 4/16
1010 WIEN

OFFICE@7DOERFER.AT
+43 1 9392929

Objektbeschreibung

Diese exklusive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint moderne Architektur, erstklassige Ausführung und ein außergewöhnlich helles Wohnambiente zu einem Wohngefühl der besonderen Art. Durch großzügige Fensterflächen und elegant integrierte Dachflächenfenster wird die Wohnung von natürlichem Licht durchflutet und eröffnet einen weiten, unverbaubaren Ausblick über die Dächer der Umgebung.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hochwertiger Echtholzparkett in warmen Naturtönen, klare Linien und eine durchdachte Raumführung schaffen eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz und Wohnkomfort. Die Dachschrägen wurden architektonisch bewusst eingesetzt und verleihen den Räumen Charakter, ohne den Wohnwert einzuschränken.

Das Schlafzimmer präsentiert sich als ruhiger Rückzugsort mit angenehmer Raumwirkung und ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Das modern ausgeführte Badezimmer fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtkonzept ein und überzeugt durch Funktionalität und zeitloses Design.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der außergewöhnliche Lichteinfall aus mehreren Richtungen, der den Räumen zu jeder Tageszeit eine helle, freundliche und offene Atmosphäre verleiht. Die dezente, neutrale Farbgestaltung unterstreicht den exklusiven Charakter und bietet eine ideale Basis für anspruchsvolle Einrichtungskonzepte.

Diese Dachgeschosswohnung ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Eigennutzer oder wertorientierte Anleger, die urbanes Wohnen, Qualität und ein besonderes Raumgefühl zu schätzen wissen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap