

**Kaufvertrag vom Bauträger bezahlt! TOP
Vierzimmer-Wohnung 7. & 8. Bezirk in Gehdistanz**



Objektnummer: 1939/162753

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,25 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,30 m²
Heizwärmebedarf:	B 22,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	769.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

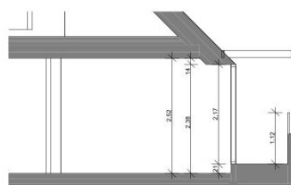
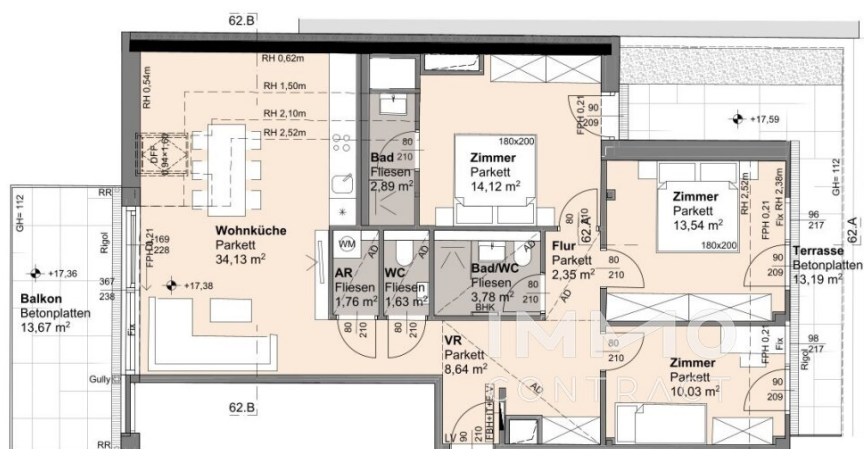
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien



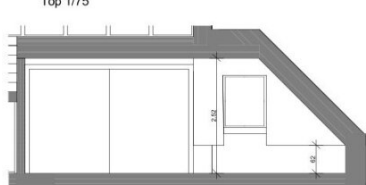




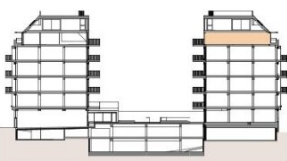
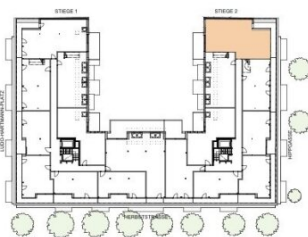
HERBSTSTRASSE 6-10
A-1160 WIEN



Schnitt 2/62 A



Schnitt 2/62 B



Top 62	Stiege 2
1.DACHGESCHOSS	4 ZIMMER
Wohnnutzfläche	ca. 92,87 m²
Balkon	ca. 13,67 m²
Dachterrasse	ca. 13,19 m²
ER	ca. 2,30 m²
Raumhöhe	ca. 2,52 m
Raumhöhe A.D.	ca. 2,27 m



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weiters Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie. Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

AD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
BHK Badezimmerheizkörper
WM Waschmaschine
UZ Unterzug
DV Elektroverleiler
FBHV Fußbodenheizungsverleiler
LV Leerverrohrung für autom. Türöffner

FPH Fertiggaragehöhe
(13cm Türschwelle)
RR Regenfallrohr
RH Raumhöhe
GH Geländehöhe
SR Schrankraum
VR Vorraum
TA Taster für autom. Türöffner

0 1 2 3 4 5m
M 1:100 bei Ausdruck auf DIN A4 VP_2/62 | 19.05.2025



Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung** vereint **großzügiges Wohnen**, **durchdachte Raumaufteilung** und **traumhafte Freiflächen** in **absolut begehrter Lage**. Nur wenige Gehminuten vom beliebten 7. Bezirk entfernt genießen Sie hier urbanes Lebensgefühl kombiniert mit Ruhe, Privatsphäre und beeindruckenden Außenbereichen.

Das Herzstück der Wohnung bildet die **westseitig ausgerichtete Wohnküche** mit direktem Zugang auf den **fast 14 m² großen Balkon**. Hier erleben Sie echte Wohnqualität: entspannte Nachmittage, laue Sommerabende und traumhafte Sonnenuntergänge inklusive. Die großzügige Freifläche erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft den perfekten Ort zum Entspannen, Essen oder Genießen mit Familie und Freunden.

Besonders angenehm präsentiert sich der private Bereich: Zwei **äußerst geräumige Schlafzimmer** sind ruhig zum Innenhof orientiert und bieten ausreichend Platz für Doppelbetten sowie zusätzliche Schranklösungen. Das größere Schlafzimmer, ideal als Elternbereich konzipiert, verfügt zusätzlich über ein eigenes kleines **En-Suite-Badezimmer mit Dusche** – ein komfortables Detail, das Privatsphäre und Alltagstauglichkeit perfekt verbindet.

Ein **drittes Zimmer** eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als **Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice**. Sämtliche Zimmer sind **ostseitig** ausgerichtet und verfügen über direkten Zugang auf die ca. **13 m² große Terrasse** – perfekt für den ersten Kaffee in der Morgensonne oder eine kleine grüne Ruheoase mitten in der Stadt.

Auch die restliche Ausstattung überzeugt mit Funktionalität und Komfort: Zusätzlich zum En-Suite-Bad steht ein **weiteres modernes Badezimmer mit Dusche und WC** zur Verfügung. Ein **separates Gäste-WC** sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag und bei Besuch.

Ein **praktischer Abstellraum** innerhalb der Wohnung schafft wertvollen Stauraum und rundet das durchdachte Wohnkonzept ideal ab. Ergänzend steht ein weiterer **Einlagerungsraum im Keller** mit ca. **2,3 m²** zur Verfügung.

Diese Dachgeschoßwohnung bietet die perfekte Kombination aus urbanem Lifestyle, großzügigen Freiflächen und ruhigem Wohnen in begehrter Lage – ein echtes Zuhause für alle, die das Besondere suchen.

Wollen Sie mehr wissen? Rufen Sie mich gerne 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap