

Provisionsfreie 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung – Ruhige Wohnqualität mit exzellenter Anbindung



Beispielbild_Wohnküche

Objektnummer: 1939/163181

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:	71,46 m²
Nutzfläche:	71,46 m²
Gesamtfläche:	76,46 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	435.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

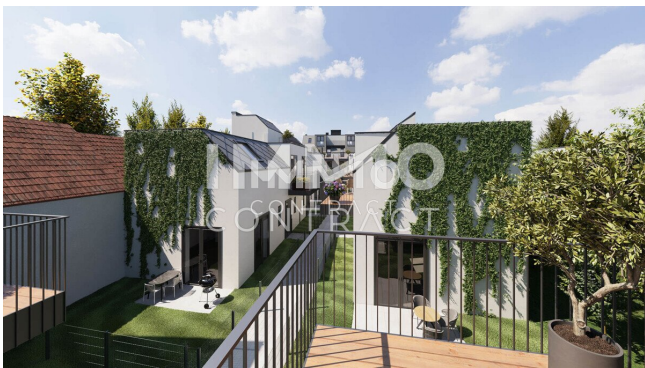
Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien







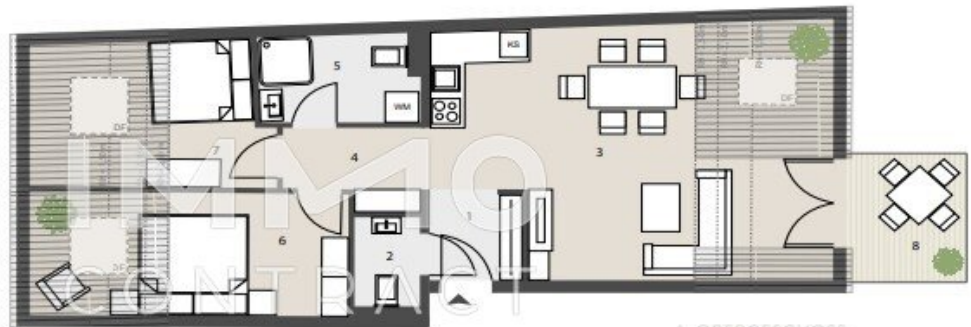
HAUS 1 TOP 3

Lage 1. OG
Zimmer 3

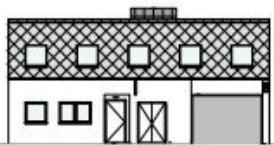
1. Vorraum	2,93 m ²
2. WC	2,03 m ²
3. Wohnküche	32,46 m ²
4. Gang	3,65 m ²
5. Bad / WC	4,73 m ²
6. Zimmer 1	13,78 m ²
7. Zimmer 2	11,88 m ²

Wohnnutzfläche 71,46 m²

8. Balkon	5,00 m ²
Kellerabteil	2,20 m ²



1. OBERGESCHOSS



ANSICHT



ÜBERSICHTSPLAN

Objektbeschreibung

Provisionsfreie 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß – durchdachter Grundriss & ruhige Wohnqualität

Diese **attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß** überzeugt durch einen **klar strukturierten Grundriss**, helle Räume und eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre. Mit einer **Wohnnutzfläche von ca. 71,5 m²** bietet sie ein ideales Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer:innen.

Herzstück der Wohnung ist die **großzügige Wohnküche mit ca. 32,5 m²**, die ausreichend Platz für Kochen, Essen und Wohnen bietet und direkten Zugang zum **Balkon (ca. 5 m²)** eröffnet – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Zwei gut proportionierte Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Der **praktische Vorraum**, ein **separates WC** sowie ein **Bad mit WC** sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet und bietet wertvollen Stauraum.

Highlights im Überblick:

- ca. **71,46 m² Wohnnutzfläche**
- **3 Zimmer** mit optimaler Raumaufteilung
- **Großzügige Wohnküche**
- **Balkon mit ca. 5 m²**
- **Dachgeschoß / ruhige Lage**
- **Bad mit WC + separates WC**
- **Kellerabteil**
- **provisionsfrei**

Diese Wohnung vereint **moderne Wohnqualität**, Funktionalität und Ruhe – ideal für alle, die ein langfristig wertstabiles Zuhause in angenehmer Wohnlage suchen.

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 <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap