

**Exklusives Wohnen mit Fernblick –  
Dachgeschosswohnung in 1170 Wien**



**Objektnummer: 2286**

**Eine Immobilie von CB Living Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ronald Rybin

CB Living Immobilien GmbH  
Leopoldstrasse 1  
3400 Klosterneuburg

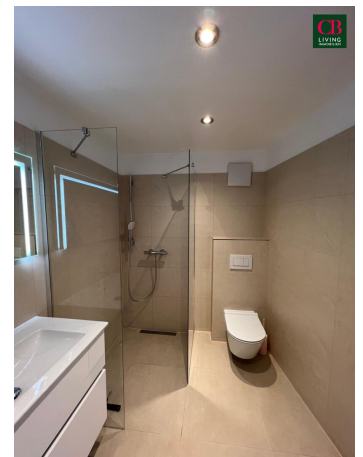
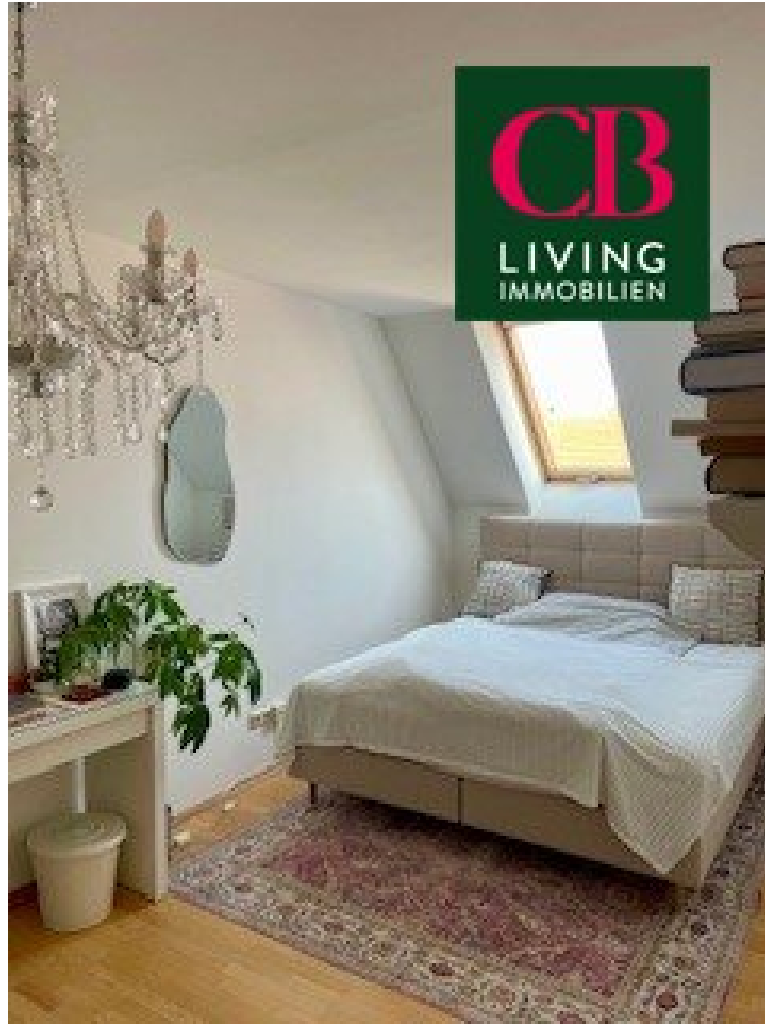
T +43 6767779090  
H +43 6767779090

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



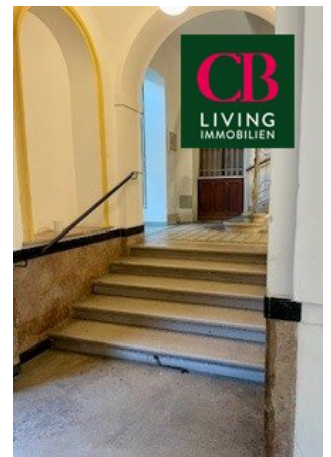






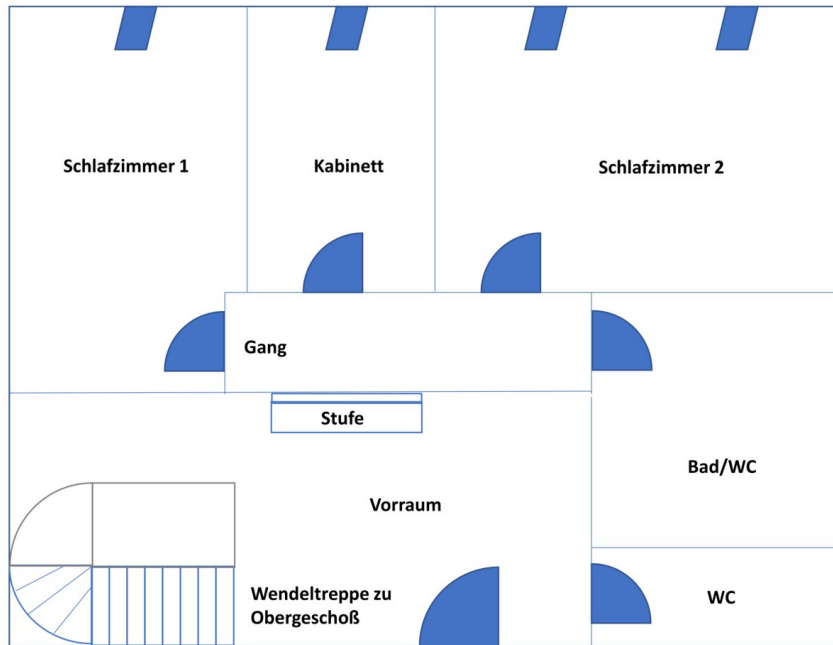






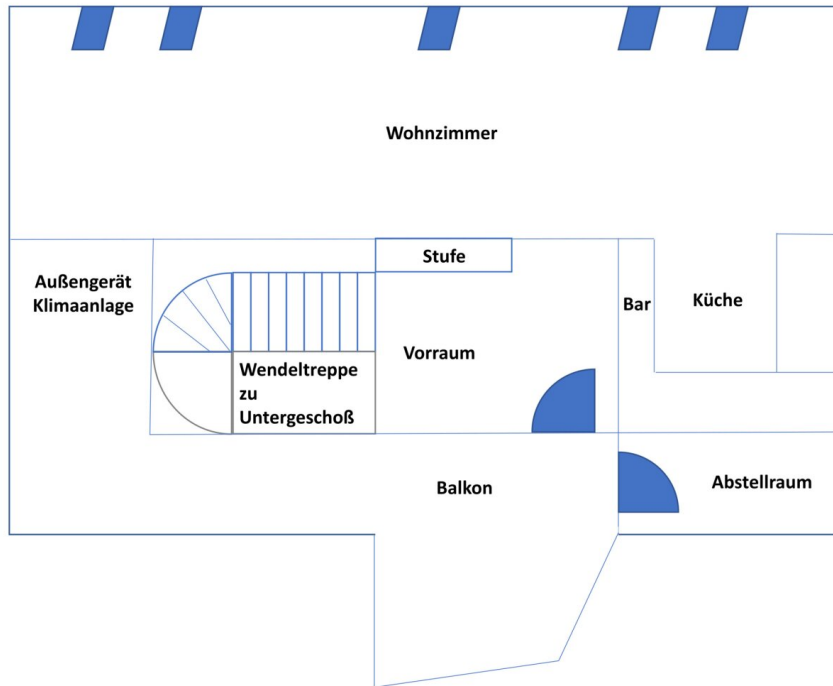


Untergeschoß



Top 23

Obergeschoß



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine 115 m<sup>2</sup> hochwertige Dachgeschosswohnung mit einem beeindruckenden Fernblick und durchdachtem Raumkonzept, ideal für Familien oder anspruchsvolle Käufer, die urbanes Wohnen mit Ruhe und Komfort verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines klassischen Altbauhauses aus dem Baujahr 1900, wurde jedoch in Jahr 2000 fertiggestellt und seither gepflegt. Durch den Lift ist sie bequem erreichbar.

## Highlights der Wohnung:

- Großzügiger Wohnbereich mit offener, hochwertig eingebauter Küche inklusive aller Geräte
- **3 Schlafzimmer** – perfekt für Familie, Home Office oder Gäste
- Modernes Bad mit Dusche
- 2 WC
- Klimaanlage für ganzjährigen Wohnkomfort
- **Terrasse ca. 14 m<sup>2</sup>** mit schönem Fernblick – inklusive praktischem Abstellraum
- Oberlichte Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Beheizung über **zentrale Fernwärme**

## Zusätzliche Ausstattung & Nebenflächen:

- **Abgeschlossener Fahrradabstellplatz**
- Direkt vom Gang zugänglich: **Waschküche mit Trockner**
- **3 Einlagerungsräume**, alle unmittelbar erreichbar – zusätzlicher Stauraum inklusive

## Besonderheiten, die überzeugen

- Altbaucharm trifft auf modernes Wohnen
- Sehr familienfreundliche Raumaufteilung

- Ruhige Lage trotz zentraler Umgebung
- Großzügige Terrasse mit Weitblick
- Viele praktische Nebenflächen direkt zugänglich
- Perfekte Mischung aus Ruhe und urbaner Nähe

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir von CB Living GmbH bieten unseren Kunden ein komplett Sorglos Paket.

Von A wie Architekt über B wie Baumeister und M wie Makler oder I wie Interieur bis hin zu V wie Versicherung. Wir haben durch unsere jahrelange Erfahrung im Makler und Bauträgergeschäft sehr gute, zuverlässige und seriöse Partner, die wir gerne an Sie weiterempfehlen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap