

**Top-Dachgeschoss nahe U-Bahn: 3-Zimmer mit Terrasse –  
Küche gratis & Nebenkosten sparen - nur kurzfristig!**



VISU\_Schlafzimmer\_2

**Objektnummer: 1939/162221**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2027                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Projektiert                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 78,88 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 2,80 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 22,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,68                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 592.200,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 158,00 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 15,80 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17





# 387 West

LINZER STRASSE 387-391, 1140 WIEN

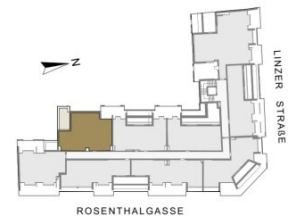
## 2.Dachgeschoss TOP 43

|   |           |                            |
|---|-----------|----------------------------|
| 1 | VR        | 5,56                       |
| 2 | WC        | 2,33                       |
| 3 | Bad       | 5,52                       |
| 4 | Wohnküche | 39,00                      |
| 5 | AR        | 4,03                       |
| 6 | Zimmer    | 10,90                      |
| 7 | Zimmer    | 11,54                      |
|   |           | <b>78,88 m<sup>2</sup></b> |
| 8 | Terrasse  | 10,62                      |
| 9 | ER        | 2,73                       |

STAND August 2025



|    |                    |
|----|--------------------|
| AS | Abtursicherung     |
| GT | Gelüst             |
| KD | Kanaldeckel        |
| MZ | Maschendrahtzaun   |
| S  | Stütze             |
| TT | Terrassenbrunnwand |
| UZ | Unterzug           |
| WM | Waschmaschine      |
| WP | Wärmepumpe         |



Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und erfolgt laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Pläne sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar, dazu sind Naturmaße erforderlich. Die Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen. Unverbindliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.



EIN PROJEKT VON

**HANDLER**

## Objektbeschreibung

### **DG-Traum nahe U-Bahn: Großzügige 3-Zimmer mit Terrasse – Küche geschenkt & Nebenkosten für kurze Zeit sparen!**

Diese exklusive Dachgeschosswohnung mit nur einer Dachschräge im modernen Neubauprojekt *387 WEST* überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine beeindruckende Terrasse mit Blick in den ruhigen Innenhof.

Mit rund **79 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer **sonnigen Terrasse (ca. 10,6 m<sup>2</sup>)** bietet die Wohnung ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Eigennutzer oder eine wertbeständige Anlage.

Das Herzstück bildet die außergewöhnlich großzügige Wohnküche mit rund **39 m<sup>2</sup>**, die viel Platz für Wohnen, Kochen und gemeinsame Stunden bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse – perfekt für entspannte Abende im Freien.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Rückzugsort, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer kann aktuell noch nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestaltet werden (Wanne oder Dusche), ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein praktischer Abstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil ergänzen das Raumangebot optimal.

Diese Dachgeschosswohnung vereint **Großzügigkeit, moderne Technik und eine Top-Lage** zu einem rundum überzeugenden Gesamtpaket. Eine seltene Gelegenheit für alle, die Wert auf Qualität, Raum und Lebensgefühl legen.

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 <2.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap