

## Außergewöhnliche Dachgeschosswohnung Nähe Türkenschanzpark



251008-101

**Objektnummer: 4724/18874**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 22,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.397.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	288,00 €
<b>USt.:</b>	28,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) David Breitwieser**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17/7



















## Objektbeschreibung

Dachgeschossunikat by TheBlackSquare

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit einer Fläche von knapp 140 qm wurde vom renommierten Innenarchitekturbüro TheBlackSquare konzipiert und überzeugt durch ein stimmiges Zusammenspiel aus Design, Qualität und Funktionalität.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und verbindet sich nahtlos mit der maßgefertigten Designküche, ausgestattet mit Gaggenau- und Miele-Geräten sowie einer tiefschwarzen Granit-Arbeitsplatte Nero Assoluto. Von hier aus gelangt man direkt auf die rund 20 m<sup>2</sup> große Terrasse mit offenem Weitblick.

Der Elternbereich ist über eine dezent integrierte Pivot-Türe zugänglich und umfasst einen Schrankraum, ein Schlafzimmer sowie ein exklusiv ausgestattetes Badezimmer mit begehbare Dusche und Badewanne. Auf der gegenüberliegenden Seite der Wohnung befinden sich zwei weitere Zimmer, ein Gäste-WC sowie ein zweites Badezimmer, wodurch eine klare und gut nutzbare Zonierung entsteht.

Ergänzt wird das Angebot durch ein großzügiges Kellerabteil, einen Gemeinschaftsraum im Haus sowie eine Gemeinschaftssauna.

Die Wohnung wurde 2022 komplett generalsaniert und neu aufgebaut. Das Gebäude aus dem Baujahr 1975 wurde 2025 umfassend thermisch saniert und verfügt über einen hervorragenden Energiewert.

Die Vertragserrichtung erfolgt durch FSM Rechtsanwälte, die Kosten dafür betragen 1 % zzgl. USt. Die Wohnung wird privat und provisionsfrei für den Käufer angeboten, OPTIN Immobilien GmbH ist nicht als Doppelmakler tätig.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap