

## **Traumhafte DG-Wohnung in 1190 Wien: Dachterrasse mit Swimmingpool – Ihr Erstbezug wartet!**



**Objektnummer: 10800**

**Eine Immobilie von Normreal Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	308,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	5,70 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	3.600.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



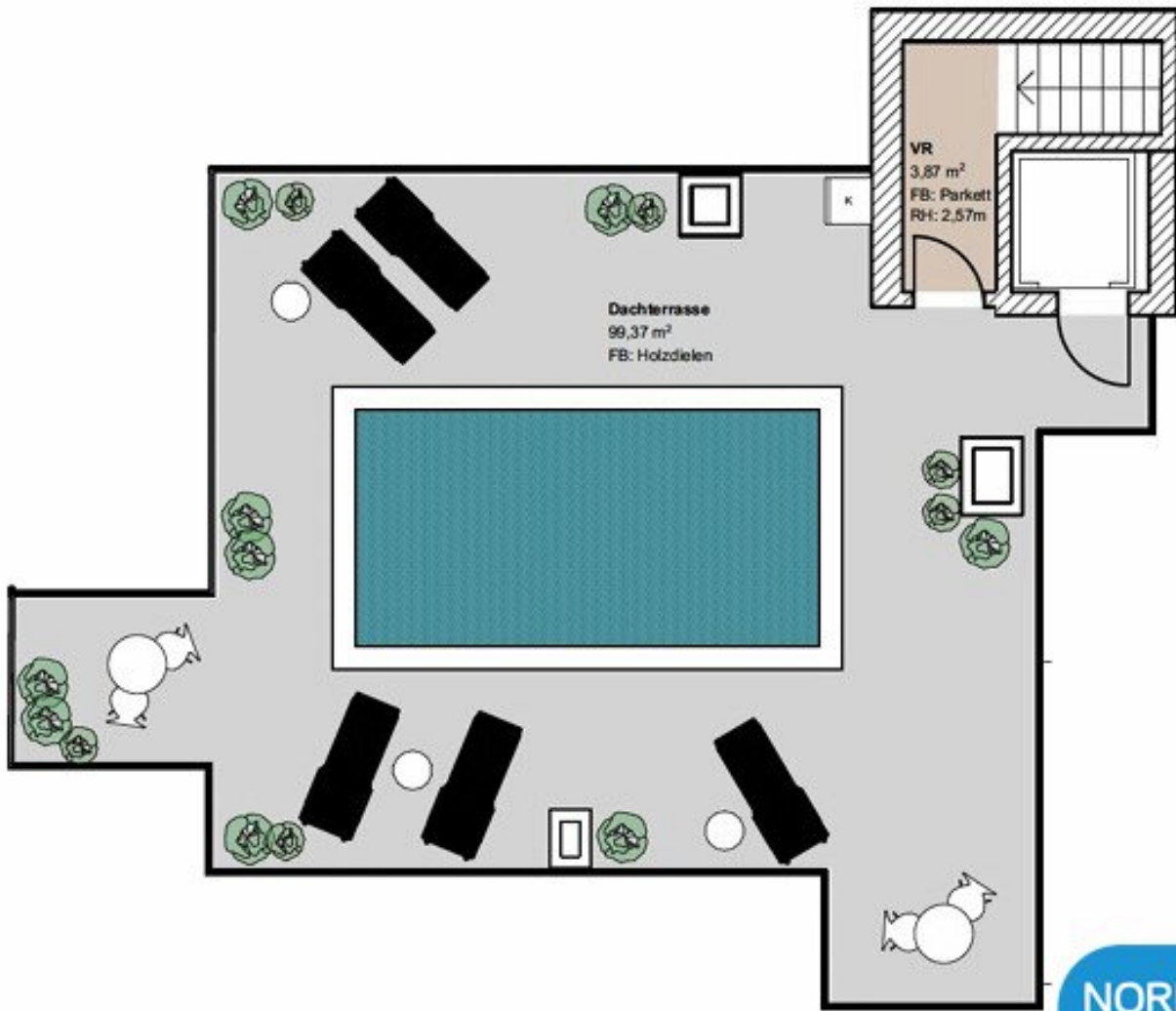
### Mag. Norma Hörhager

Normreal Immobilien GmbH  
Pötzleinsdorfer Höhe 31  
1180 Wien

T +43 664 3352475

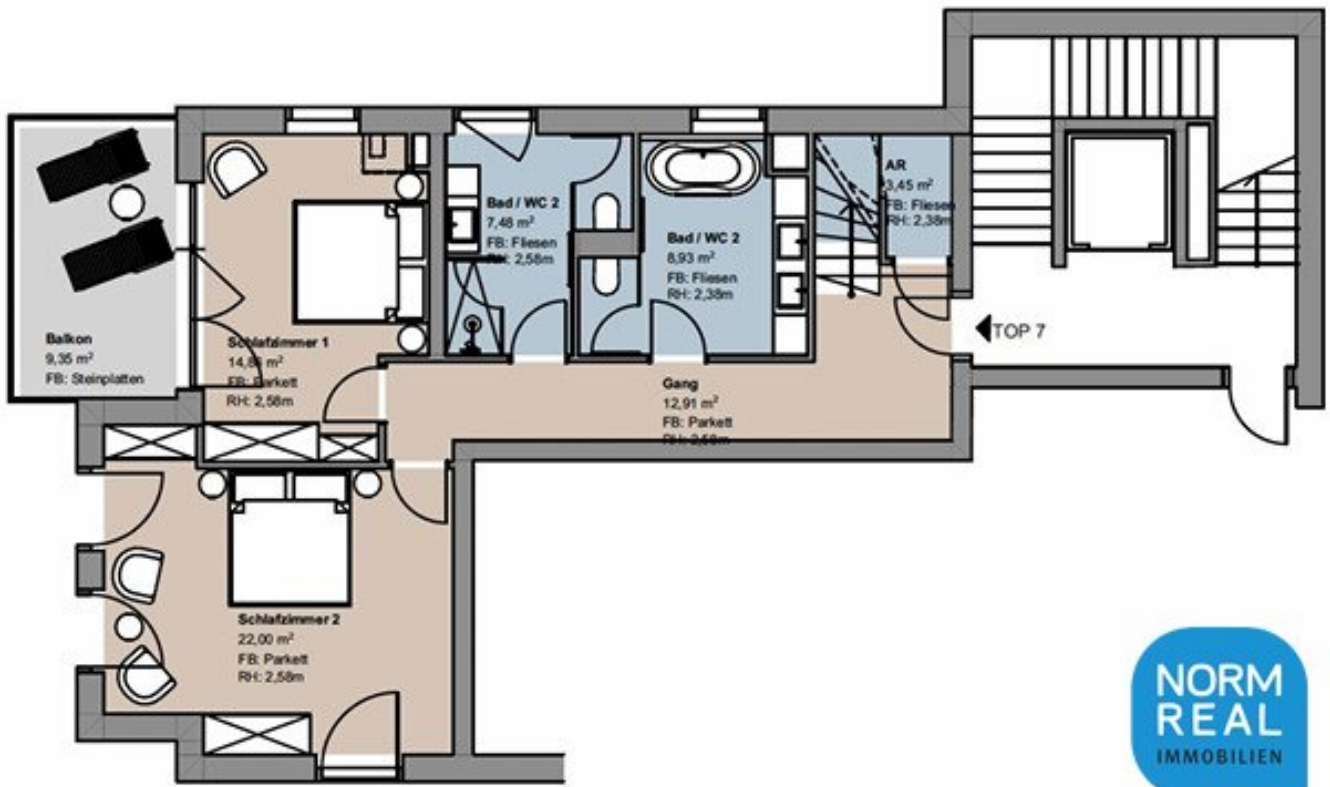
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

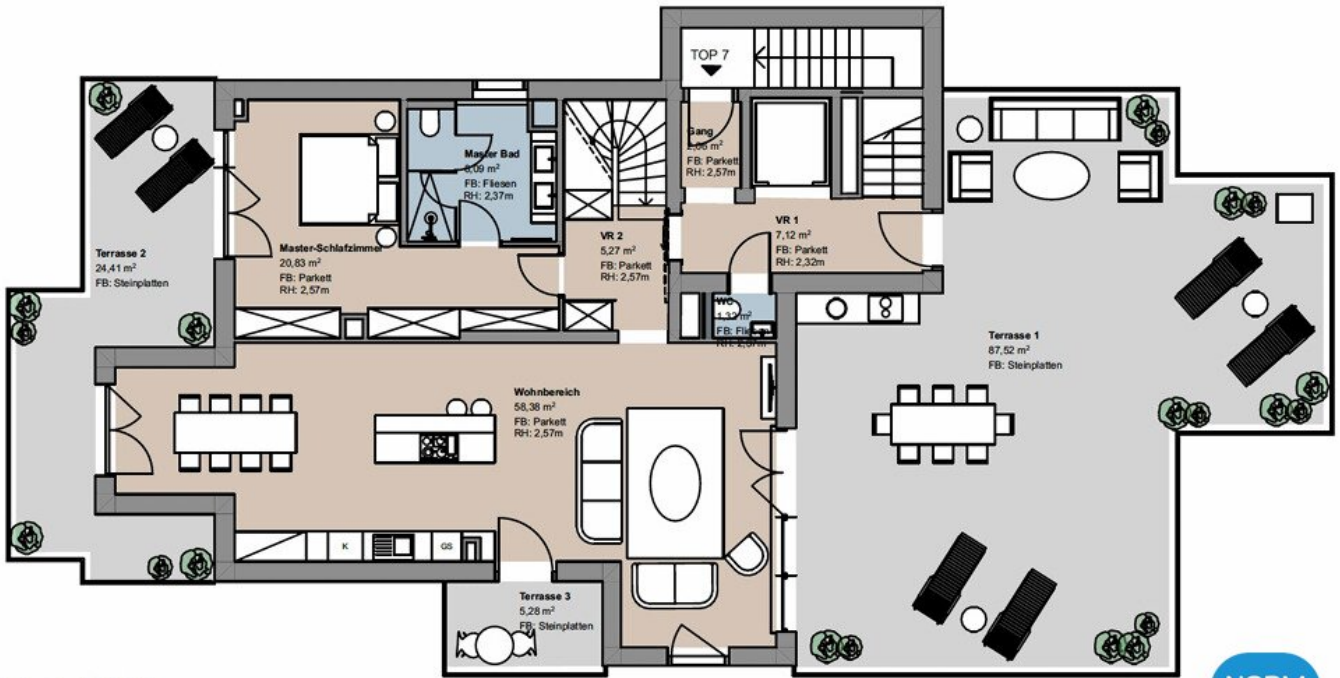




DT, 1:150







DG 2, 1:150



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien – eine exklusive Dachgeschosswohnung, die nicht nur durch ihre großzügige Fläche von 176 m<sup>2</sup> besticht, sondern auch durch ein einzigartiges Raumkonzept und eine traumhafte Ausstattung. Diese Immobilie im 19. Bezirk ist ein Erstbezug und bietet Ihnen die Möglichkeit, in eine Welt des modernen Wohnens einzutauchen.

Die Wohnung erstreckt sich über das erste und zweite Dachgeschoss und begeistert durch ihre lichtdurchfluteten Räume und den atemberaubenden Ausblick ins Grüne und auf Wien. Sehen Sie sich die großzügigen Wohnbereiche an, die Ihnen nicht nur Platz, sondern auch Freiheit bieten, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Die offene Raumgestaltung schafft eine einladende Atmosphäre, die zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die große dem Wohnraum vorgelagerte Terrasse sowie die Dachterrasse mit Pool, die Ihnen nicht nur die Möglichkeit bieten, im Freien zu entspannen, sondern auch einen fantastischen Blick auf die Wiener Skyline ermöglichen. Ob bei einem gemütlichen Frühstück in der Morgensonne oder einem entspannten Abend mit Freunden – diese Terrassen werden schnell zu Ihren Lieblingsplätzen.

Die Wohnung ist mit drei Schlafzimmern mit modernen Ensuite-Bädern und vier WCs ausgestattet, was nicht nur für Komfort sorgt, sondern auch ideal für Familien oder Paare ist, die Wert auf Privatsphäre legen. Jedes Bad ist geschmackvoll und funktional gestaltet und bietet Ihnen eine Wohlfühloase im eigenen Zuhause.

Für zusätzlichen Komfort sorgen die fünf Stellplätze, die Ihnen die Sorgen um die Parkplatzzuche in der Stadt abnehmen.

Die Lage dieser Wohnung ist ebenso überzeugend wie die Immobilie selbst. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn sind Sie schnell in der Innenstadt und genießen gleichzeitig die Ruhe und den Charme des 19. Bezirks.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Hier wohnen Sie nicht nur komfortabel, sondern auch praktisch.

Diese Dachgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage und wird zum perfekten Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen. Zögern Sie nicht, sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen zu lassen. Kontaktieren Sie uns noch heute für eine Besichtigung und lassen Sie sich von dieser Traumwohnung in Wien verzaubern!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap