

**LICHT - RAUM - LEBEN! DACHGESCHOSSWOHNUNG mit  
Stadtblick in Top Lage!**



**Objektnummer: 1757/507**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	110,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 117,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,86
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,36 €
<b>USt.:</b>	18,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

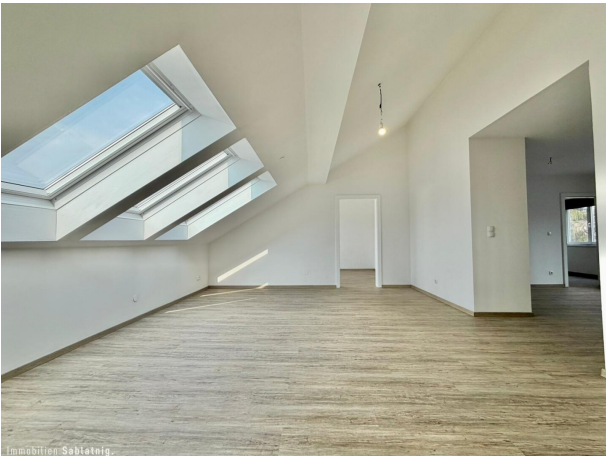
## Ihr Ansprechpartner



**Eric Högn**



Immobilien.Sablatnig.



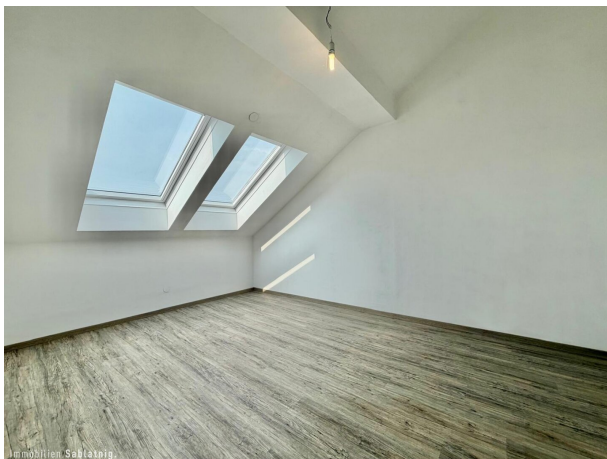
Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.



Immobilien.Sablatnig.









Immobilien Sablatnig



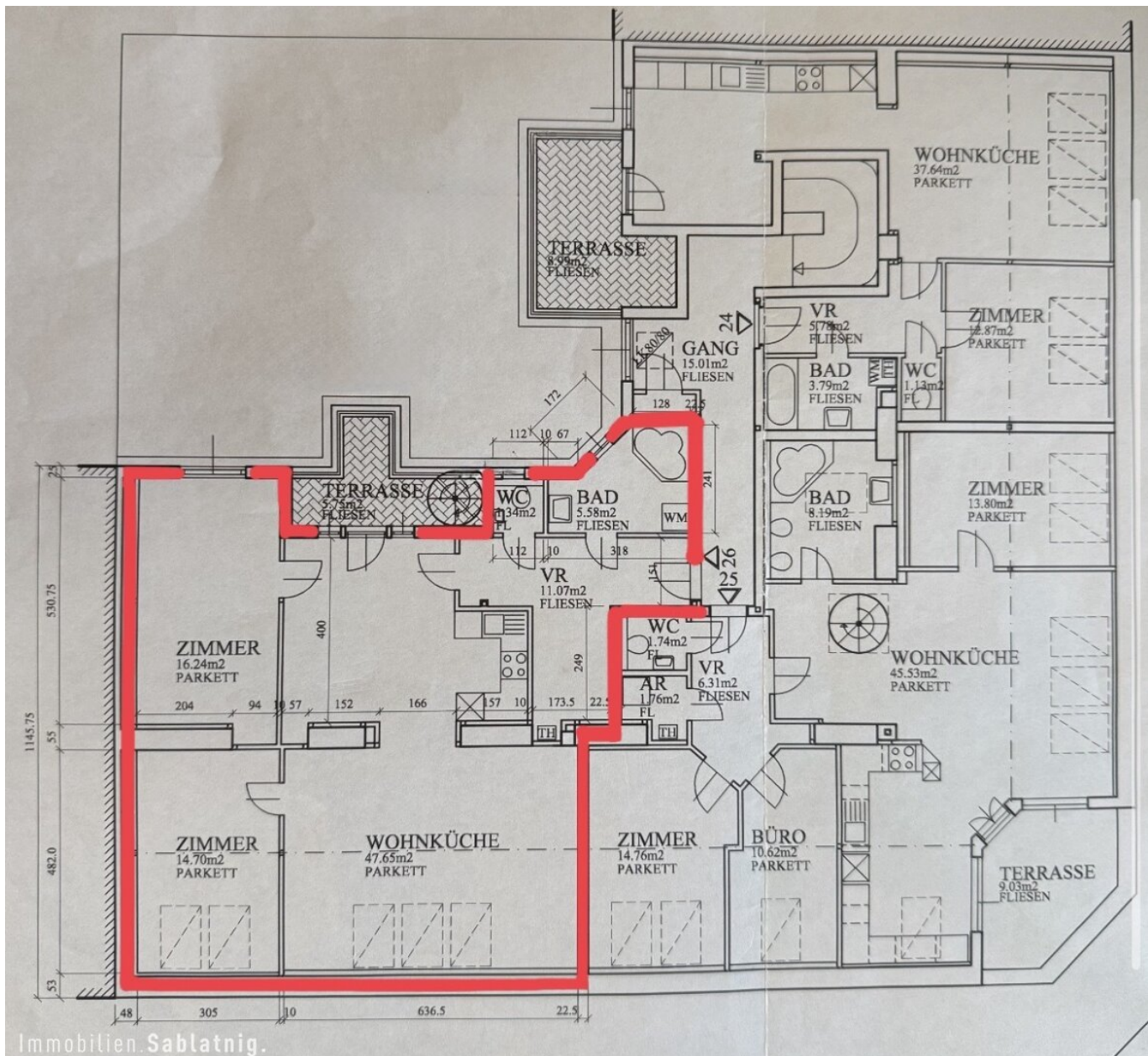
Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig







Immobilien.Sablatnig.

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im begehrten 21. Bezirk in Wien! Diese großzügige Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein einzigartiges Wohngefühl mit viel Raum für Ihre individuellen Wohnträume.

## Eckdaten im Überblick:

- 3 Zimmer
- ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Fußbodenheizung
- Fliesen- und Vinylboden
- 1 Badezimmer mit Badewanne + separates WC
- ca. 6,42 m<sup>2</sup> Balkon + ca. 39,56 m<sup>2</sup> Dachterrasse

Das Herzstück der Wohnung bildet das lichtdurchflutete und großzügig geschnittene Wohnzimmer, das durch seine offene Raumgestaltung vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung bietet. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt in den kälteren Monaten für angenehme Wärme und schafft ein behagliches Wohnambiente. An warmen Sommertagen bietet eine praktische Klimaanlage zusätzlichen Komfort.

Ein besonderes Highlight sind die beiden großzügigen Terrassen, die einen beeindruckenden Blick über die Stadt eröffnen. Ob entspanntes Frühstück in der Morgensonne, gemütliche Stunden im Freien oder ein ruhiger Ausklang des Tages – hier genießen Sie urbanes Wohnen mit besonderem Wohlfühlfaktor.

Die voll ausgestattete Einbauküche mit integriertem Essbereich lässt keine Wünsche offen und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Große, zu öffnende Fenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und sorgen gleichzeitig für eine angenehme Luftzirkulation.

Auch die Lage überzeugt auf ganzer Linie: Dank der hervorragenden Anbindung an Bus,

Straßenbahn sowie den nahegelegenen Autobahnanschluss erreichen Sie sowohl das Stadtzentrum als auch andere wichtige Ziele schnell und unkompliziert.

Die umliegende Infrastruktur ist ebenfalls bestens ausgebaut. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, eine höhere Schule sowie Supermärkte und Bäckereien – alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

### **Hinweis zum Verkaufsverfahren:**

Die Wohnung wird im Rahmen eines Bieterverfahrens verkauft. Vor-Ort-Besichtigungen mit der Möglichkeit zur Angebotsabgabe finden am 18.04.2026, 25.04.2026, 02.05.2026, 09.05.2026 sowie am 15.05.2026 statt.

Das höchste bis zum 15.05.2026 eingegangene Angebot erhält – vorbehaltlich der Zustimmung der Eigentümerin – den Zuschlag.

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung vereint urbanen Lebensstil mit hohem Wohnkomfort und hoher Lebensqualität. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause mit beeindruckendem Stadtblick und besonderem Wohngefühl im 21. Wiener Gemeindebezirk.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten:

Eric Högn

[+43 660 6384306](tel:+436606384306)

[hoegn@immobilien-sablatnig.at](mailto:hoegn@immobilien-sablatnig.at)

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 <500m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap