

Inserat ID: 195335

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 849000€

Straße: Düsseldorfstraße

1220 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 130m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Magdalena Tiatco-Frank

Tel: +43 676 95 524 11

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.a

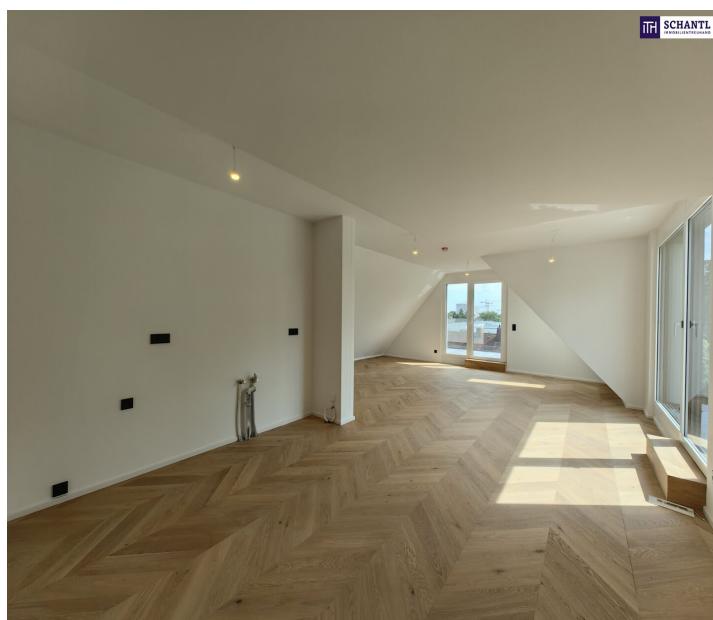
### **Modernes Penthouse mit 5!!! Sonnenterrassen**

**\*Erstbezug \*Deckenkühlung**

**\*Wasser-Wasser-Wärmepumpe \*geräumige**

**Wohnküche \*exklusive und stylische Ausstattung**

**\*schlüsselfertig**



Fünf Terrassen, ein Zuhause: Exklusive Dachgeschosswohnung mit 4 Zimmern zu verkaufen! Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einem der aufregendsten Neubauprojekte in 1220 Wien! Die Düsseldorfstraße, im schönen 22. Bezirk, bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Bei diesem großartigen Projekt entstehen 20 traumhafte Wohnungen mit Größen zwischen 48m<sup>2</sup> und 101m<sup>2</sup> mit großzügigen Gärten, Terrassen, Loggien

und Balkonen und 15 Autostellplätze. Das Projekt bietet außerdem auch Kellerabteile, Autostellplätze und einen Kinderwagen- und Fahrradraum.

Ihre Highlights:

**Hochwertige Neubauarchitektur:** Das Gebäude besticht durch seine moderne und ansprechende Architektur, die sich nahtlos in die Umgebung einfügt.

**Exzellente Lage:** In unmittelbarer Nähe finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel. Das Stadtzentrum von Wien ist nur eine kurze Fahrt entfernt. Die Nähe zum Donauzentrum macht das Leben in der Düsseldorfstraße äußerst bequem und bereichert die Lebensqualität der Bewohner. Einkaufen, Unterhaltung und kulinarische Genüsse sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was diese Lage umso attraktiver macht.

**Wohnraum mit Wohlfühlgarantie:** Unsere Wohnungen sind großzügig geschnitten und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Genießen Sie helle Räume und eine hochwertige Ausstattung.

Ausstattung:

Deckenkühlung/Betonkernaktivierung  
tolle Raumauflistung mit 3 Schlafzimmern  
jedes Zimmer mit eigener Terrasse  
tolle, helle Wohnküche mit Terrassenzugang  
modernes Badezimmer mit Fenster und Terrassenblick  
Parkettboden/Fliesen in Großformat  
separate Toilette mit Handwaschbecken  
Große 3-fach Wärmeschutzverglaste Fenster für viel Tageslicht  
außenliegende Raffstores, elektrisch bedienbar  
modernes Glasgeländer bei den Freiflächen  
Sicherheitstüre und modernen Videosprechanlagen  
Kellerabteil inklusive  
Fußbodenheizung und Deckenkühlung (Wasser-Wasser-Wärmepumpe!)  
Tiefgaragenstellplätze optional verfügbar (Anleger: EUR 22.500,--; Eigennutzer: EUR 25.000,--)  
Kleinkinderspielplatz

Infrastruktur/Lage

Die Düsseldorfstraße, im pulsierenden 22. Bezirk von Wien, präsentiert sich als eine der begehrtesten und aufstrebendsten Wohngegenden der österreichischen Hauptstadt. Diese hervorragende Lage bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre, und das alles im Herzen einer der faszinierendsten Städte Europas. Hervorragende Infrastruktur: Die Düsseldorfstraße ist perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die U-Bahn-Stationen U1 Kagran und U1 Alte Donau sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt, was Ihnen eine schnelle und bequeme Anbindung an das Stadtzentrum von Wien ermöglicht. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Bus- und Straßenbahnenlinien in unmittelbarer Nähe, die das Pendeln in alle Teile der Stadt erleichtern.

**Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie:** In der Umgebung finden Sie eine Fülle von Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu Boutiquen. Die Donauzentrum Shopping Mall, eines der größten Einkaufszentren Wiens, ist nur einen Katzensprung entfernt und bietet eine breite Palette von Geschäften und Restaurants für jeden Geschmack.

**Erholung und Natur:** Das Projekt liegt in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau, einem malerischen Gewässer, das vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet, von Radfahren und Joggen bis hin zu Bootsfahrten und Baden im Sommer. Der Donaupark, einer der größten Parks in Wien, ist ebenfalls leicht erreichbar und bietet eine grüne Oase der Ruhe und Erholung.

**Bildung und Gesundheitswesen:** Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten von großer Bedeutung. Die Lage bietet eine Auswahl an Schulen in der Umgebung. Darüber hinaus sind Gesundheitseinrichtungen und Ärzte leicht erreichbar, um Ihre medizinische Versorgung sicherzustellen.

Verkaufspreise Top 19

Eigennutzer: EUR 899.000,--

Anleger: EUR 849.000,-- zzgl. 20% USt.

Verkaufspreise Garage pro Stellplatz

Eigennutzer: EUR 25.000,--

Anlage: EUR 22.500,-- zzgl. 20% USt.

Die Einschätzung der Betriebskosten erfolgt noch seitens der Hausverwaltung und wird nachgereicht.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

Energieausweis

Wohnungseigentumsvertrag

Nutzwertgutachten

**Unser Service für Sie:** Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Übergabe bis hin zu diversen Ummeldungen. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Kontaktieren Sie uns noch heute:

Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, bitte um Kontaktaufnahme.

Magdalena Tiatco-Frank 0676/9552411, E-Mail.: [magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at](mailto:magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at)

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieses aufregenden Neubauprojekts in der Düsseldorfstraße, 1220 Wien, zu werden. Sichern Sie sich Ihr Traumzuhause in einer der schönsten Städte Europas!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

Bei den Fotos handelt es sich um Muster-Visualisierungen.

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

Infrastruktur / Entfernung

Gesundheit

Arzt

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 130m<sup>2</sup>

hwbwert: 31.7m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

Bäder: 1

fgeewert: 0.73m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 849000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Tiatco-Frank

Tel:: +43 676 95 524 11

E-Mail: magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at