



Inserat ID: 136724

erstellt am : 15.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 650000€

Straße: Dresdner Straße

1020 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 79m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 90.71m<sup>2</sup>

**Bestlage mit Cityview!! Sofort Bezugfertig ++  
Traumhafte Dachgeschosswohnung mit zwei  
Terrassen ++ Neubau 2021 ++ Komplett Eingerichtet  
++ mit Klimaanlage und Fußbodenheizung**



Bestlage mit Cityview!! Sofort Bezugfertig ++ Traumhafte Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen ++ Neubau 2021 ++ Komplett Eingerichtet ++ mit Klimaanlage und Fußbodenheizung  
Exklusive, komplett möblierte und ausgestattete Dachgeschosswohnung! Es handelt sich um Originalfotos von der Wohnung!

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten und zentral gelegenen Adresse und zeichnet sich

durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Innenstadt aus.

Diese luxuriöse Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 2021 bietet Ihnen eine Oase der Ruhe und des Komforts. Mit einer Wohnfläche von 79 m<sup>2</sup> + Terrassen mit 6,42 + 5,29 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an Wohnqualität und Stil. Im Dachgeschoss gelegen, empfängt Sie die Wohnung mit einem großzügigen Flur mit Abstellraum, der in den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offener Küche mit Terrasse übergeht. Hier ist der perfekte Ort, um Familie und Freunde zu empfangen oder einfach nur zu entspannen. Von der großzügigen Wohnküche gelangen Sie direkt in das Highlight der Wohnung: die beeindruckende Terrasse mit einer Fläche von 6,42 m<sup>2</sup>. Hier genießen Sie den weiten Ausblick über Wien.

Zwei weitere zentral begehbare Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ? ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Beide Zimmer verfügen über einen Ausgang zur Terrasse oder Balkon.

Ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC runden das Raumangebot ab.

Alle Fenster bzw. die Terrassentüre sind mit Außenrollos ausgestattet, die nicht nur für optimale Verdunkelung sorgen, sondern auch Ihre Privatsphäre schützen.

Die installierte Klimaanlage garantiert Ihnen auch an heißen Sommertagen angenehme Temperaturen.

Geheizt wird mittels Fußbodenheizung.

Diese wunderschöne Wohnung bietet eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung und einzigartige Highlights:

Alle Räume sind zentral begehbar

Komplett möbliert (Originalbilder)

Klimaanlage in jeden Raum und Sonnenschutz

Fußbodenheizung

Große Panoramafenster, die viel Tageslicht hereinlassen und eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen

Eigene Wärmeversorgung erfolgt über eine Wärmepumpe

Hochwertige Ausstattung

Parkettboden

Geräumiger Vorraum mit 12,96 m<sup>2</sup> mit Platz für eine Garderobe

Großzügige Wohnküche mit 28,86 m<sup>2</sup> inkl. einer großen möblierten Küche inklusive allen notwendigen hochwertigen Geräten und Ausgang auf die traumhafte Terrasse

Zwei weitere große zentral begehbare Zimmer (z.B als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer) mit 15,66 und 12,37 m<sup>2</sup> und jeweils Ausgang zur Terrasse oder Balkon

Zwei Terrassen mit 6,42 und 5,29 m<sup>2</sup>

Ein schönes Badezimmer mit Badewanne 6,11 m<sup>2</sup>

WC extra

Großer Abstellraum mit 1,68 m<sup>2</sup>

Sicherheit: Für Ihre Sicherheit ist die Wohnung mit verschiedenen Sicherheitsvorrichtungen ausgestattet, darunter eine Videogegensprechanlage, die Ihnen zusätzliche Sicherheit und Komfort bietet

Jeder Raum wurde mit Liebe zum Detail gestaltet und bietet maximalen Wohnkomfort. Die offene Gestaltung sorgt dafür, dass die Wohnung noch geräumiger wirkt, und bietet gleichzeitig ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für Privatsphäre.

Diese Dachgeschosswohnung ist ein wahres Schmuckstück und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen können. Egal, ob Sie ein neues Zuhause suchen oder eine attraktive Investitionsmöglichkeit, diese Wohnung erfüllt alle Kriterien. Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Charme dieser einzigartigen Immobilie.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie die Vorzüge dieser exklusiven Dachgeschosswohnung!

Wohnfläche: 79 m<sup>2</sup> + zwei Terrassen mit 6,42 m<sup>2</sup> und 5,29 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: ? 650.000

Bezug: sofort verfügbar

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

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 Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

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.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 79m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 90.71m<sup>2</sup>  
  
Zimmer: 3  
Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,  
hwbwert: 32.7m<sup>2</sup>  
hwbklasse: Bm<sup>2</sup>  
fgeewert: 0.7m<sup>2</sup>  
fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 650000€  
Nebenkosten: 168.6€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna  
Nachname: Herzenstein  
Tel.: +43 6705070265  
E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at