

Inserat ID: 179418

erstellt am : 18.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 395000€

Straße: Dresdner Straße

1020 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

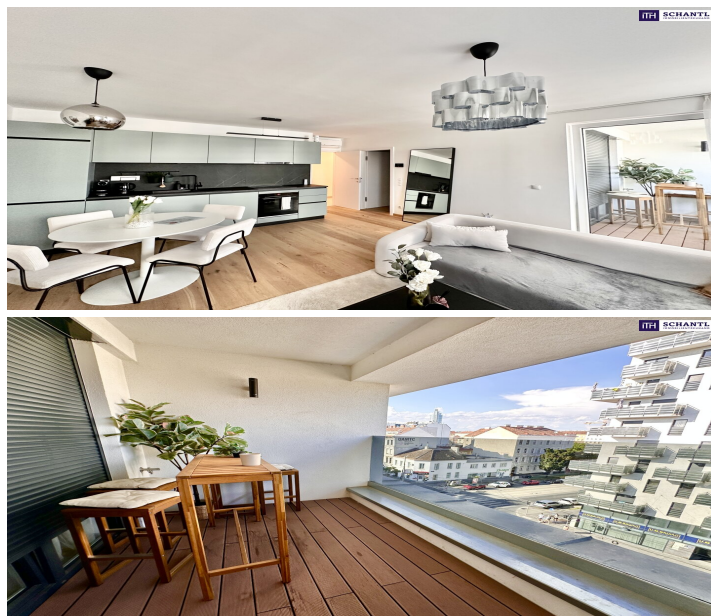
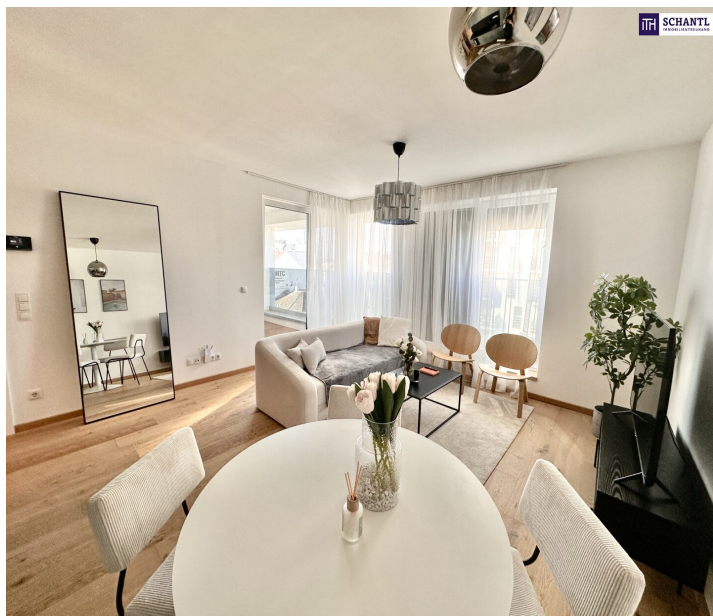
Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 55.41m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 61.23m<sup>2</sup>

**REDUZIERT! Sofort Bezugsfertig in Bestlage!**  
**Traumhafte Dachgeschosswohnung mit Loggia und**  
**Panoramafenster ++ Weitblick über Wien ++ Komplett**  
**Eingerichtet ++ Dachgeschossneubau aus 2021 ++**  
**Auch für Anleger!!!**



Sofort Bezugsfertig in Bestlage! Traumhafte Dachgeschosswohnung mit Loggia und Panoramafenster ++ Weitblick über Wien ++ Komplett Eingerichtet ++ Dachgeschossneubau aus 2021 ++ Auch für Anleger!!!  
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 die 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 55,41 m<sup>2</sup> + Loggia 5,82 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 übergeht. Hier ist der perfekte Ort, um Familie und Freunde zu empfangen oder einfach nur zu entspannen.

Von der großzügigen Wohnküche gelangen Sie direkt zum Schlafzimmer. Beide Zimmer bieten einen direkten Zugang zu einer wunderschönen Loggia.

Ein modernes Badezimmer und 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:

Komplett möbliert (Originalbilder)

Loggia mit 5,82 m<sup>2</sup>

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 9,07 m<sup>2</sup> mit Platz für eine Garderobe

Großzügige Wohnküche mit 25,26 m<sup>2</sup> inkl. einer großen möblierten Küche inklusive allen notwendigen hochwertigen Geräten

Ein weiteres großes Zimmer (z.B als Schlafzimmer und Arbeitszimmer) mit 12,10 m<sup>2</sup>

Ein schönes Badezimmer mit 5,36 m<sup>2</sup>

WC extra

Großer Abstellraum mit 1,65 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: 55,41 m<sup>2</sup> + Loggia 5,82 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: ? 395.000 statt 440.000!

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: 55.41m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 61.23m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

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: 395000€

Nebenkosten: 118.95€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at