

Inserat ID: 171939

erstellt am : 22.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 699000€

Straße: Varronegasse

1230 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 106m²

Nutzfläche: 93m²

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Exklusive 4-Zimmer Dachgeschosswohnung | private 39 m² Dachterrasse & Terrasse auf Wohnebene | Klimaanlage



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

4-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung mit exklusiver 39 m² Dachterrasse sowie einer Terrasse auf Wohnebene mit Klimaanlage in kleinem und sehr feinem Bauprojekt

Im Herzen von Siebenhirten, eingebettet in ein mit viel Liebe zum Detail geplantes, kleines

Wohnprojekt, erwartet Sie eine Wohnung mit ganz besonderem Charakter. Die ruhige, wenig befahrene Varronegasse bietet ein idyllisches Wohnumfeld in unmittelbarer Nähe zum Schellensee und zum Petersbach. Das exklusive Wohnprojekt umfasst einen modernen, zweigeschossige Baukörper mit nur 8 Wohnungen ? optimal in die Umgebung integriert und mit einem hohen Maß an Privatheit.

DIE WOHNUNG

FACTBOX

Dachgeschosswohnung mit 4 zentral begehbaren Zimmern
ca. 106 m² Wohnnutzfläche
Räume zentral begehbar
großzügiges Wohnzimmer mit einer offenen Küche
vollausgestattetes Bad mit Dusche und WC
Gäste-WC mit Handwaschbecken
Abstellraum
Terrasse mit 14 m² auf Wohnebene
exklusive, eigene Dachterrasse mit 39 m² im Geschoss darüber (über eigenen Aufgang in der Wohnung zu erreichen)
Tiefgargenstellplatz optional für EUR 40.000,-- erwerbbar

Diese großzügige Dachgeschosswohnung wurde hinsichtlich des Grundrisses und des Lichteinfalls perfekt ausgerichtet. Alle Räume sind zentral begehbar. Ein 34 m² großes Wohnzimmer mit großen Fensterfronten und großer Hebeschiebetür zur 14 m² süd-westlich ausgerichteten Terrasse mit elektrischer Markise bildet das Herzstück der Wohnung. Die offene Küche ist vollausgestattet und durch zwei Fenster äußerst hell.

Über einen Flur erreicht man rechter Hand drei weitere Zimmer (10 m², 12 m², 14 m²). Zwei davon haben attraktive Dachflächenfenster, die über einen mittels Fernbedienung steuerbaren Sonnenschutz sowie über innenliegenden Jalousien verfügen.

Linksseitig im Flur befindet sich ein Abstellraum, ein separates WC mit Handwaschbecken von LAUFEN und ein Badezimmer. Dieses ist mit einem Waschtisch samt Verbau, einer großen Dusche mit Glas-Duschtrennwand, Markenarmaturen von GROHE, einem Sprossen-Handtuchwärmer, einem Waschmaschinenanschluss und einem 2. WC bereits voll und hochwertig ausgestattet.

Mittels Klimaanlage regulieren Sie in den Aufenthalts-/Schlafträumen ganzjährig ihre individuelle Wohlfühltemperatur.

On Top und ein ganz besonderes Highlight: Die Dachgeschosswohnung verfügt ein Stockwerk höher über eine 39 m² große, exklusive Dachterrasse mit wunderbarer Aussicht und ganz besonderer Privatheit, da sie nicht einsehbar und mittels eigenem Aufgang direkt von der Wohnung aus zu betreten ist. Die erhöhte Lage und die Terrassenbegrünung kreieren eine ganz besonders entspannte Atmosphäre.

DIE AUSSTATTUNG

Das Wohnhaus wurde in Ziegelmassivbauweise ausgeführt und die Wohnung ist sehr hochwertig

ausgestattet:

3-fach verglaste Isolierglas-Kunststoff/Alufenster
Fußbodenheizung
Hochwertiger 2-Schichtparkett Eiche Natur
Sonnenschutz mit Fernbedienung
Klimaanlage von Toshiba in allen Schlafzimmer sowie im Wohnzimmer
Dachterrasse mit frostsicherem Kemper-Wasseranschluss

DAS PROJEKT/GEBÄUDE

Das Wohnhaus verfügt über dazugehörige Tiefgaragen mit Autoabstellplätzen und über eine energieeffiziente Heizanlage in Kombination mit Solarpaneelen auf dem Dach.

Weiters gibt es im Gebäude:

der Wohnung zugeordneter Einlagerungsraum
Kinderwagenraum
Fahrradraum
behindertengerechter Aufzug

DIE LAGE

Genießen Sie pure Lebensqualität in City-Nähe. Das Stadthaus 7hirten liegt in der ruhigen und wenig befahrenen Varronegasse, unweit des Knoten Vösendorf. Durch die gute Anbindung an die Südbahn, sind Sie in wenigen Minuten auf der Tangente oder mittels Triesterstraße direkt in der City.

Auch öffentlich genießen Sie eine gute Anbindung. Die U6 ist in nur 10 Gehminuten erreichbar und bringt sie in weniger als 15 Minuten zum Bahnhof Wien Meidling, zur U4 Längenfeldgasse oder zum Westbahnhof mit U3 und S-Bahn.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie ein Ärztezentrum sind fußläufig zu erreichen. Darüber hinaus steht Ihnen die 5 Minuten entfernte SCS mit über 330 Shops und einem umfangreichen Gastronomie-Angebot und Kino zur Verfügung.

Und wenn es Sie einmal nach Erholung düstert: In nur einer Viertelstunde sind sie im Schlosspark Laxenburg, in der Seegrotte Hinterbrühl, im Lainzer Tiergarten oder im Naturpark Sparbach.

Aber auch zu Fuß oder am Rad können Sie die Natur genießen: Nur 2 Gehminuten entfernt, flanieren oder radeln Sie gemütlich am Petersbach Begleitweg, entlang des südlichsten Fließgewässers von Wien.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 jederzeit zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!
Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <100m Apotheke <325m Klinik <2.200m Krankenhaus <3.200m Kinder
& Schulen
Schule <700m Kindergarten <775m Universität <6.700m Höhere
Schule <5.900m Nahversorgung
Supermarkt <650m Bäckerei
<475m Einkaufszentrum <1.600m Sonstige
Geldautomat <425m Bank
<425m Post <1.750m Polizei <1.725m Verkehr
Bus <100m U-Bahn
<600m Straßenbahn <3.125m Bahnhof <600m Autobahnanschluss
<725m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 106m²

Nutzfläche: 93m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 39.6m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.65m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 699000€

Nebenkosten: 244.8€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at