

## Kontakt

### Martin Wicho

Telefon : +43/1/890 25 85  
Mobil : +43 660/160 60 00  
E-Mail : wicho@dimagimmobilien.at  
Büro : DIMAG - Die Immobilienagentur GmbH  
Adresse : 1010 Wien, Köllnerhofgasse 5/61  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2703/3148**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1100 Wien**  
Kaufpreis: **€ 475.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 100,00 m²**  
Zimmer: **3**

## Beschreibung

### Herrliche, sehr schicke Dachterrassenwohnung in sehr guter und zentraler Lage - Erstbezug

Herrliche, sehr schicke Dachterrassenwohnung in sehr guter und zentraler Lage - Erstbezug - Nähe U1

Diese neue Terrassenwohnung befindet sich im Dachgeschoss eines kürzlich fertiggestellten Neubaus und besticht durch ihre moderne Ausstattung und die großzügige Raumaufteilung.

Die Wohnung teilt sich auf zwei Ebenen auf:

1. Ebene: großzügiger Wohnraum mit integrierter Küche, Wohnküche, ein herrliches Zimmer, Badezimmer mit Wanne, WC, Vorraum/Garderobe und die sonnige Terrasse.
2. Ebene: sehr sonniges Galeriezimmer, Badezimmer mit Dusche und Vorraum.

Die Räumlichkeiten sind sehr gut ausgestattet mit einer neuen Einbauküche, wunderschönen Parkettböden und geschmackvollen Fliesen, Gegensprechanlage sowie Waschmaschinenanschluss sind ebenfalls vorhanden. Die Verrohrung für die Klimaanlage wurde bereits installiert.

Beste Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung (U1, Straßenbahnlinie 0, 67) sind gegeben. In unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Schulen, die nahegelegenen Grünanlagen bieten zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten und laden zum Verweilen ein.

Sehr gerne steht Ihnen Herr Martin Wicho für weitere Informationen und einer Besichtigung unter 0660/160 60 00 oder unter wicho@dimagimmobilien.at zu Verfügung.

Fotos und Pläne übermitteln wir Ihnen gerne auf Anfrage.

Vielen Dank.

---

|                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Kaufpreis:       | <b>€ 475.000,-</b>           |
| Betriebskosten:  | <b>€ 145,-</b>               |
| Käuferprovision: | <b>3% zuzüglich 20% MwSt</b> |

---

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Wohnfläche:      | <b>ca. 100,00 m²</b> |
| Terrassenfläche: | <b>20 m²</b>         |
| Kellerfläche:    | <b>3 m²</b>          |

---

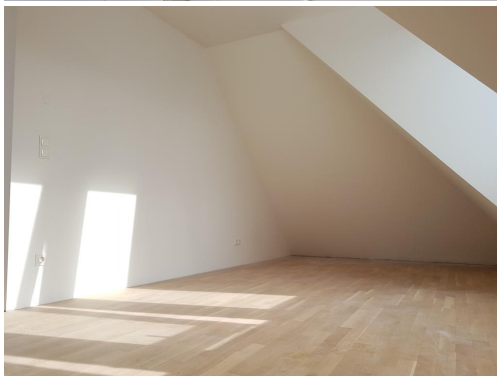
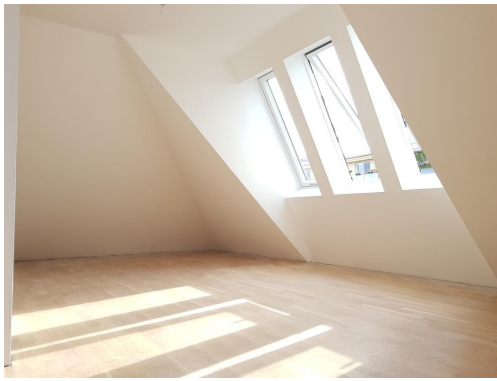
|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| beziehbar ab:         | <b>sofort</b>                           |
| Zimmer:               | <b>3</b>                                |
| Bäder:                | <b>2</b>                                |
| WC:                   | <b>2</b>                                |
| Keller:               | <b>Ja</b>                               |
| Lift:                 | <b>Ja</b>                               |
| Anzahl der Terrassen: | <b>1</b>                                |
| Möblierung:           | <b>Küche</b>                            |
| Heizung:              | <b>Fußbodenheizung</b>                  |
| Baujahr:              | <b>ca. 2021</b>                         |
| Zustand:              | <b>sehr gut</b>                         |
| Geschosszahl:         | <b>2</b>                                |
| Stockwerk:            | <b>DG</b>                               |
| Orientierung:         | <b>OW</b>                               |
| Lärmbelastung:        | <b>geringe - keine Beeinträchtigung</b> |
| HWB:                  | <b>28.0 kWh/(m²a)</b>                   |
| Klasse HWB:           | <b>A+</b>                               |

---

**Klimaanlage:** Individuell; **Öffentliche Anbindung:** U-Bahn, Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Stadtzentrum, Aussichtslage unverbaubar, Sonnige Lage; **Verwaltung:** WG geeignet; **Ausstattung:** Geschirrspüler, Glaskeramikfeld, rollstuhlgerecht, Gegensprechanlage, ausbezahlt, Neubau; **Sicherheit:** Sicherheitsdienst  
**Garten:** Dachterrasse 20 m²; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---







1.Dachgeschoss



## 2.Dachgeschoss



TOP 15  
Wohnutzfläche: 98,97m²  
zzgl. Balkon: 10,38m²



