

## 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: **2703/3137**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Wien**  
Adresse: **1230 Wien**  
Kaufpreis: **€ 1.200.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 125,00 m²**  
Zimmer: **4**

## Beschreibung

### THE-GREEN-VIEW - Rückzugsoase- Herrliche Dachterrassenwohnung mit Garten in begehrter Lage

THE-GREEN-VIEW - Rückzugsoase - Herrliche Dachterrassenwohnung mit Garten in sehr begehrter Lage.

Zum Verkauf gelangen acht funkelnde Wohnungen mit sehr hochwertiger Ausstattung, alle mit Terrassen, Dachterrassen und/oder Eigengärten in einer neu errichteten, sehr modernen und architektonisch gut durchdachten Anlage mit vier Doppelhäusern.

Diese moderne, sehr edle und stilvolle Terrassenwohnung mit Dachterrasse und Eigergarten befindet sich in der zweiten und dritten Etage eines sehr modernen Neubaus und besticht durch eine kompromisslose Qualität, ihre äußerst luxuriöse Ausstattung und die hervorragende, sehr beliebte Lage.

Die Wohnung teilt sich auf drei Ebenen auf und sind mit einem Lift verbunden:

1. Ebene: Zwei herrliche Zimmer eines davon mit Balkon und mit traumhaften Ausblick, einem zentralen Badezimmer mit Wanne, und einem weiteren sehr schicken Balkon.
2. Ebene: Stilvoller Wohnsalon mit offener Küche, Wohnküche mit heller Atmosphäre, eine außergewöhnliche, tolle Glasfront auf die Terrasse und phantastischem Ausblick in den Garten, einem kompletten privaten Bereich mit Schlafzimmer, herrlichem Badezimmer, Schrankraum, einer Gästetoilette und einem zentralen Vorraum.
3. Ebene: Traumhafte, ca.46 m2 große Dachterrasse mit bezauberndem Ausblick ins Grüne.

Die Räumlichkeiten sind auf Grund edler Materialien sehr exklusiv und luxuriös ausgestattet mit wunderschönen Parkettböden, geschmackvolle Steinfliesen, Deckenspots. Elektrische Außenjalousien, Gegensprechanlage, Klimaanlage sowie Waschmaschinenanschluss sind ebenfalls vorhanden. Eine innovative und energieeffiziente Haustechnik überzeugen mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung sowie einer Klimaanlage. Sehr gerne kann in der hauseigenen Tiefgarage ein Stellplatz erworben werden.

Sehr gute Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung durch die Nähe zum Marer Hauptplatz sind gegeben. In unmittelbarer Umgebung befinden sich sehr viele Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Schulen. Die nahegelegenen Grünanlagen, trendige Cafes und tolle Geschäfte 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>€ 1.200.000,-</b>
Betriebskosten:	<b>€ 302,-</b>
Käuferprovision:	<b>3% zuzüglich 20% MwSt</b>

---

Wohnfläche:	ca. 125,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	73 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	12 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	3 m <sup>2</sup>

---

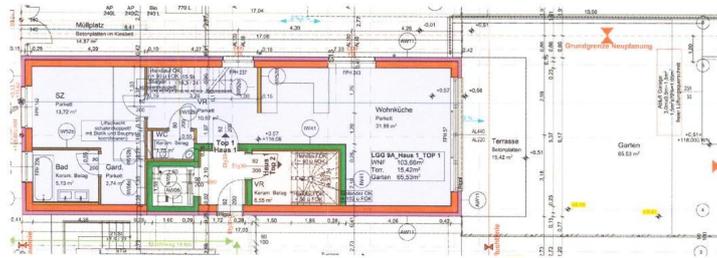
beziehbar ab:	<b>auf Anfrage</b>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	<b>Ja</b>
Abstellplatz:	1
Lift:	<b>Ja</b>
Anzahl d. Balkone:	2
Anzahl der Terrassen:	2
Möblierung:	<b>nicht möbliert</b>
Heizung:	<b>Zentralheizung mit Wärmepumpe</b>
Baujahr:	<b>ca. 2024</b>
Zustand:	<b>sehr gut</b>
Geschosszahl:	3
Orientierung:	<b>OSW</b>
Lärmbelastung:	<b>absolute Ruhelage</b>
Garage:	1
HWB:	<b>19.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)</b>
Klasse HWB:	<b>A+</b>

---

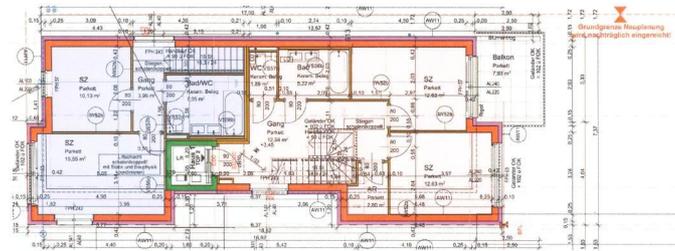
**Klimaanlage:** Individuell; **Öffentliche Anbindung:** Eisenbahn, Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Lage:** Stadtrand, Villengegend, Grünlage, Aussichtslage unverbaubar, Sonnige Lage, Ruhelage; **Schlafzimmer:** 3; **Verwaltung:** WG geeignet; **Ausstattung:** Kamin, rollstuhlgerecht, Sonnenschutz, Videoüberwachung, Gegensprechanlage, Neubau; **Sicherheit:** Sicherheitsdienst; **Garten:** Dachterrasse 46 m<sup>2</sup>; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---

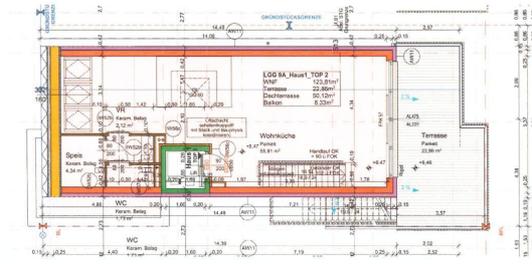




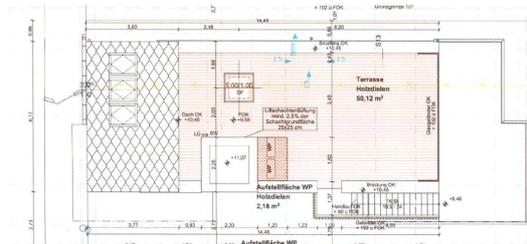
**Erdgeschoss**



**Obergeschoss**



### Dachgeschoß



### Dachterrasse



