

**Einziehen, entspannen, genießen –
Dachgeschosswohnung mit Whirlpool!**



Terrasse

Objektnummer: 7310

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	4,82 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,53 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	569.000,00 €
Betriebskosten:	121,73 €
USt.:	13,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



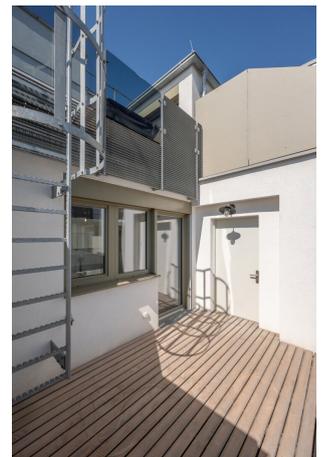
Mag. Markus Kappel

Wohn3 Team GmbH
Weyrgasse 8 / 3
1030 Wien









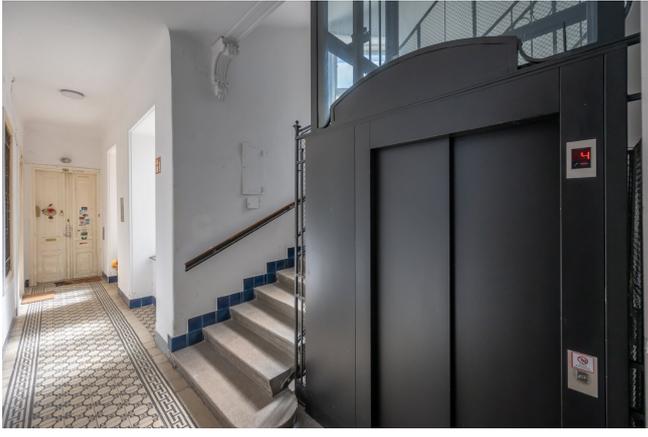






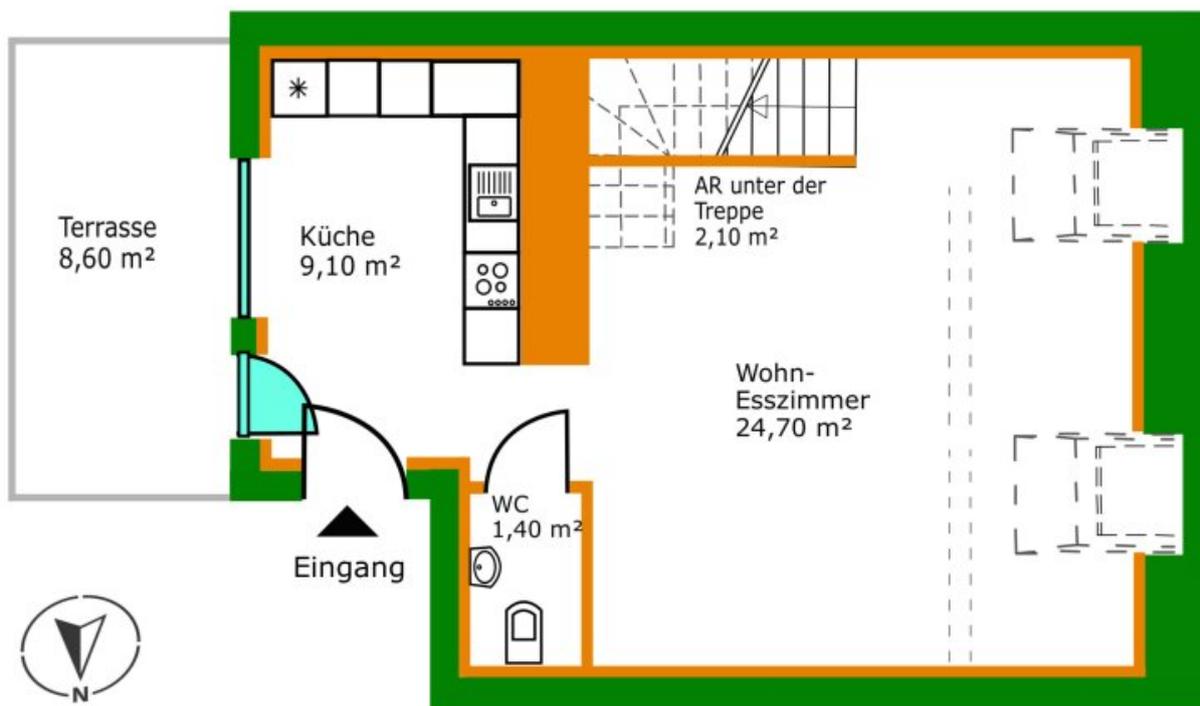




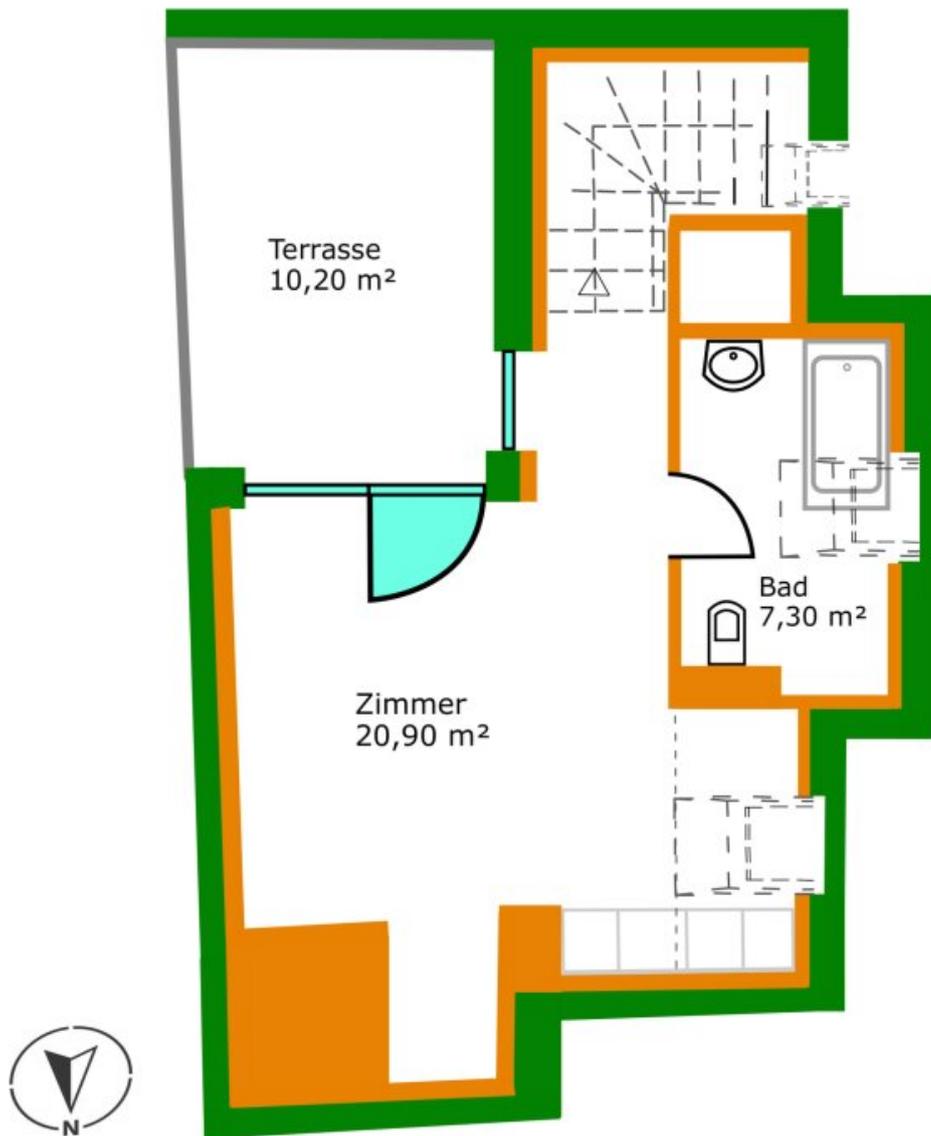




Dachgeschoss 1



Dachgeschoss 2



Objektbeschreibung

Einziehen, entspannen, genießen – Dachgeschosswohnung mit Whirlpool!

Inmitten des begehrten 9. Bezirks, nahe Spittelau, erwartet Sie diese **Dachgeschoss-Maisonette**, die sich in einem **Zustand wie ein Erstbezug** präsentiert. Ein echtes Highlight für Stadtliebhaber, die modernen **Komfort und Exklusivität** suchen. Auf **zwei Ebenen** vereint diese Wohnung stilvolles Wohngefühl mit urbanem Flair und bietet darüber hinaus **zwei großzügige Terrassen**, die zum Entspannen und Genießen einladen.

Im **1. Dachgeschoss** befindet sich eine hochwertig ausgestattete Küche (ca. 9m²), die mit besten Materialien und neuesten Geräten ausgestattet ist. Sie bietet **direkten Zugang zur ersten Terrasse (ca. 8m²)**, die ideal zum Frühstück in der Morgensonne oder für entspannte Stunden im Freien genutzt werden kann.

Der offen gestaltete, helle **Wohn-Essbereich mit Klimaanlage (ca. 24m²)** überzeugt durch viel Licht und eine angenehme Atmosphäre – perfekt für gemütliche Stunden. Ein praktischer Abstellraum (ca. 2,10m²) unter der Treppe bietet zusätzlichen Stauraum und Funktionalität. Zudem gibt es auf dieser Ebene auch ein WC.

Das **2. Dachgeschoss** umfasst ein ruhiges, großzügiges **Schlafzimmer mit Klimaanlage (ca. 20m²)** mit einem maßgefertigten Einbauschränk – ein wahres Refugium, das durch seinen neuwertigen Zustand und seine durchdachte Ausstattung höchsten Komfort bietet. Das geschmackvoll gestaltete **Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Badewanne** ausgestattet, von der aus Sie entspannt den Blick nach draußen schweifen lassen können.

Das Highlight dieser Etage: die Zweite ca. 10,20m² große Terrasse mit privatem Whirlpool (genehmigt) – ein exklusives Wellness-Erlebnis unter freiem Himmel, das einen atemberaubenden Blick über die Dächer Wiens bietet.

Highlights der Wohnung:

- **Exklusivität** & durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen
- **Zwei Sonnen-Terrassen** mit insgesamt **ca. 19 m² Fläche**
- **Privater Whirlpool** auf der oberen Terrasse (**genehmigt**)
- Stilvolles **Bad mit Fenster und Badewanne**, WM-Anschluss inklusive
- Heller, offener Wohn-Essbereich & separate Design-Küche
- Maßgefertigter Einbauschränk im Schlafzimmer
- **Top-Infrastruktur:** U4, U6, S-Bahn, Straßenbahn in direkter Umgebung
- Nähe zu Donaukanal, Liechtensteinpark und Servitenviertel

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohngegend mit ausgezeichnete Infrastruktur:

- **U-Bahn:** U6 Nußdorfer Straße (5 Gehminuten), U4 Spittelau (7 Gehminuten)
- **Bus:** 37A Spittelau (2 Gehminuten)
- **Nachtbus:** N6, N36, N64 Nußdorfer Straße (5 Gehminuten)
- **Straßenbahn:** Nr. D Liechtenwerder Platz (2 Gehminuten), Nr. 37, 38 Nußdorfer Straße (3 Gehminuten)
- **Regionalzüge:** Bahnhof Spittelau (7 Gehminuten)
- **Supermarkt:** Billa (4 Gehminuten)
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Diverse Supermärkte und Geschäfte in unmittelbarer Nähe
- **Freizeit & Erholung:** Parks, Cafés und kulturelle Einrichtungen fußläufig erreichbar

FAZIT : Diese Dachgeschosswohnung verbindet Exklusivität, Privatsphäre und eine hervorragende Lage mitten in Wien. Ob Frühstück in der Morgensonne oder Sundowner im Whirlpool – hier lässt sich das Leben genießen.

Gerne steht Ihnen Herr Mag. Markus Kappel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676/898 301 900 zur Verfügung.

Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn

www.wohn3.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap