

## Wohnjuwel mit umlaufender Terrasse: lichtdurchflutetes Domizil mit großen Fensterflächen und Ankleidezimmer



umlaufende Terrasse

**Objektnummer: 7095**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	115,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,01 €
<b>USt.:</b>	18,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

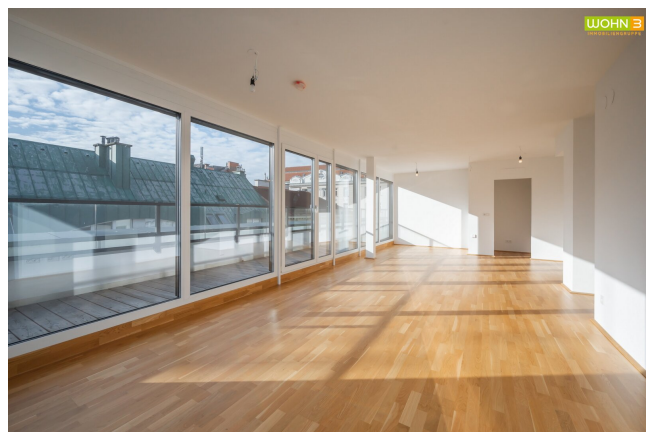
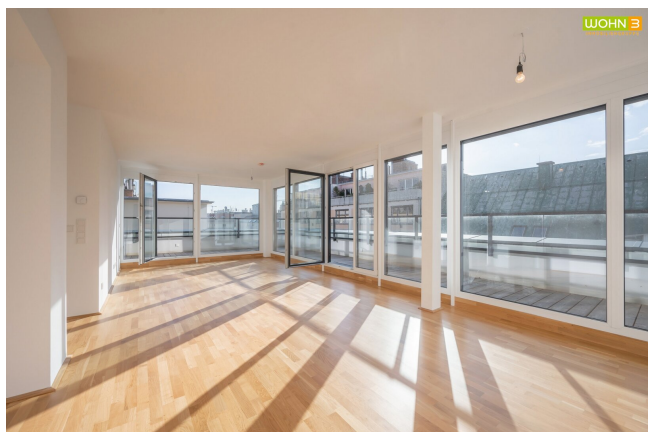
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva-Maria Pichler**

Wohn3 Team GmbH







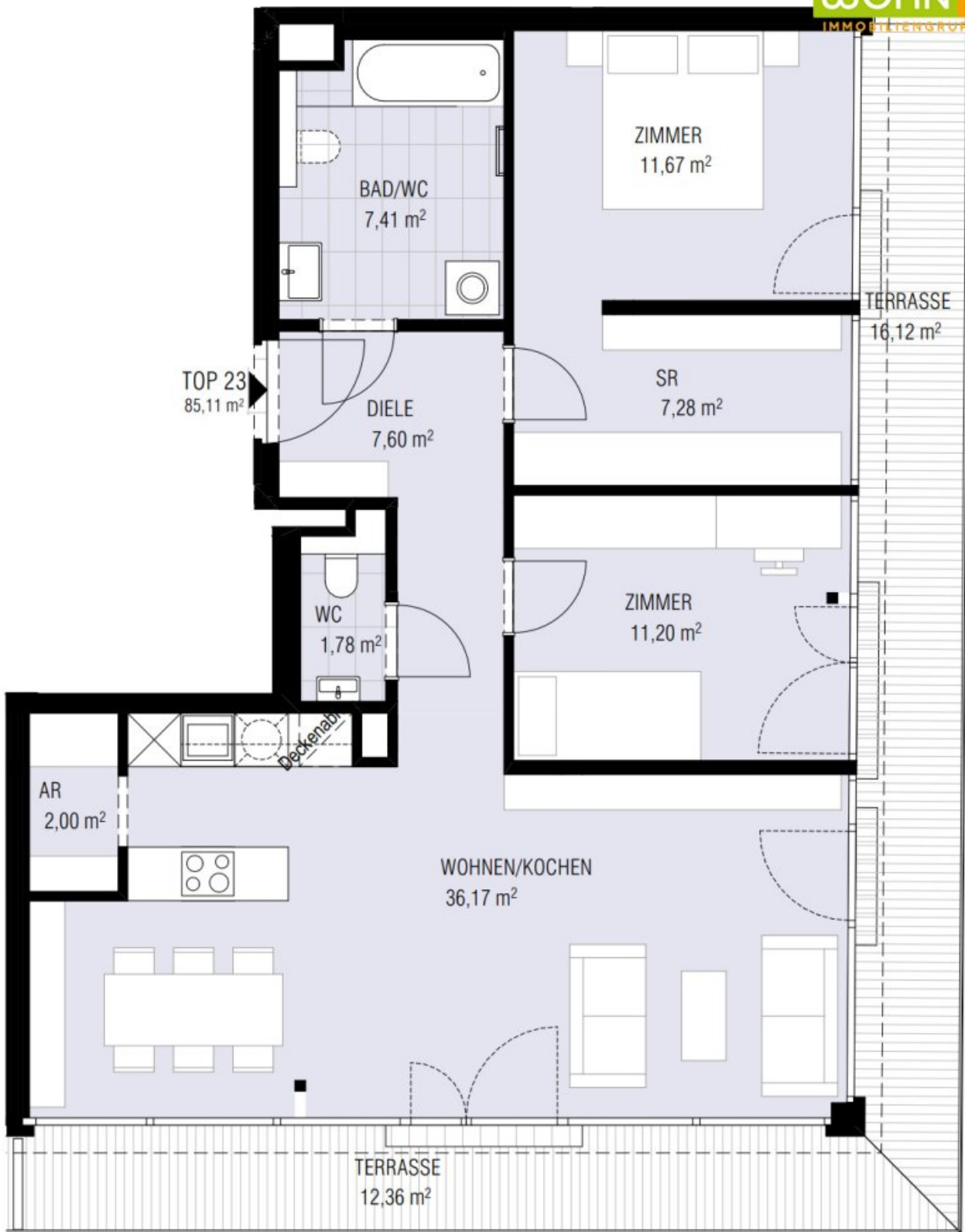












# Objektbeschreibung

## Über das Projekt:

Designstarke Architektur gepaart mit **hochwertiger Ausstattung** und exklusiven Ambiente. In unmittelbarer Nähe zur **U4-Station Friedensbrücke**, dem **Donaukanal** und dem **Augarten** stehen vier erstklassige Dachgeschoss - Wohnungen zum Verkauf.

In der **Denisgasse**, wo urbaner Chic auf Lebensqualität trifft, bezaubern **2- bis 3-Zimmer-Wohnungen** mit durchdachter Raumaufteilung, großzügigen **Terrassen** und traumhaften **Dachterrassen**. Genießen Sie den aufregenden **Fernblick** über die Dächer Wiens und lassen Sie sich von einem **Wohnambiente** verzaubern, das höchste Standards setzt. Die Verwendung von **Feinsteinzeug** für die Fliesen, **Echtholzparkettböden** aus Eiche und die **Fußbodenheizung (Fernwärme)** in allen Räumen schaffen ein Ambiente, das Eleganz und Behaglichkeit vereint.

Die **Garagen-Stellplätze**, **Kellerabteile** sowie ein **Kinderspielplatz** und ein **Kinderwagen- & Fahrradraum** tragen zu einem gelungenen Gesamtkonzept bei.

Alle Wohnungen zur Eigennutzung oder als Anlageform verfügbar.

**Beziehbar:** ab sofort

## Über die Wohnung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem **lichtdurchfluteten Juwel** mit **großen Fensterfronten und umlaufender Terrasse**.

Diese exquisit gestaltete **3,5-Zimmer-Wohnung** verspricht ein **unvergleichliches Flair** und eine Wohnatmosphäre, die alle Sinne begeistert.

Herzstück der Wohnung bildet eine **offene Küche mit Inselkochfeld** sowie einer angrenzenden **Speisekammer** gefolgt von einem **stilvollen Wohn- & Essbereich**, der keine Wünsche offen lässt. Hier verschmelzen ästhetisches Design und gemütliche Eleganz zu einem harmonischen Raum, der zum Verweilen einlädt. Genießen Sie **die Aussicht** durch **verglaste Fensterfronten**, die für eine helle und luftige Atmosphäre sorgen. Die **umlaufende Terrasse** bietet von allen Zimmern aus Zugang und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Das **ostseitig** gelegene große **Schlafzimmer** verfügt über ein **angrenzendes Ankleidezimmer** und bietet einen ruhigen Rückzugsort für erholsame Nächte. Ein **weitere Schlafzimmer oder Büro** bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Ein **hochwertiges Badezimmer** mit Wanne sorgt für einen entspannten Start in den Tag, während ein **Gäste-WC** zusätzlichen Komfort bietet.

Die Offenheit des Grundrisses und die **großzügigen Fensterfronten** durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine **luftige, einladende Stimmung**.

### Highlights:

- exklusives Wohnambiente & ästhetisches Design
- **offener Küchenbereich** mit Kochinsel & Speisekammer
- verglaste **Fensterfronten** sowie **umlaufende Terrasse**
- großzügiges **Schlafzimmer mit Ankleidezimmer**, zweites Zimmer mit flexibler Nutzung
- **hochwertiges Bad** mit Wanne, Toilette und WM-Anschluss, separates Gäste-WC
- **Bodenbelag**: Echtholz-Parkettböden, Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Eingangstüre mit Video-Gegensprechanlage
- Fußbodenheizung (**Fernwärme**) in allen Räumen, Vorbereitung für eine Klimaanlage
- Kinderspielplatz, **Fahrrad- & Kinderwagenräume**, eigene **Kellerabteile**
- Garage mit **6 KFZ-Stellplätzen** zu je € 39.500,- (E-Ladestation möglich)

### Infrastruktur:

- **U4-Station**: Friedensbrücke (5 Gehminuten)
- **Straßenbahn**: Nr. 1, 5, 31, 33, O Klosterneuburger Straße (2 Gehminuten)
- **Bus**: 5A, 5B Gaußplatz (6 Gehminuten), **Nachtbus**: N31 Gaußplatz (6 Gehminuten)
- **Supermarkt / Lebensmittel**: Billa & Hofer (je 3 Gehminuten), Spar (6 Gehminuten)
- **Kinderbetreuung**: z.B. Kindergarten Webergasse (2 Gehminuten), Kindergarten Treustraße (4 Gehminuten)
- **Schulen**: VS Treustraße (5 Gehminuten), MS Staudingergasse (4 Gehminuten)
- **Universitäten**: MedUni (13 Min. Fahrzeit - Rad), Uni Wien (10 Min. Fahrzeit - Rad), TU Wien (20 Min. Fahrzeit - Öffis), WU Wien (13 Min. Fahrzeit - Rad),
- **Parks**: Für Sportbegeisterte und Naturverbundene gibt es **unzählige Parks und Grünflächen in unmittelbarer Nähe**. Direkt vor der Haustüre befindet sich der **Donaukanal**. Der **beliebte Augarten** mit Kinderspielplatz, Hundezone und Freibad lädt zum Entspannen ein.

Zur Eigennutzung oder als Anlageform möglich! **Anlegerpreis möglich**

Willkommen in Ihrer neuen exklusiven Wohnoase, wo Luxus auf Wohnqualität trifft und ein einzigartiges Wohnerlebnis auf Sie wartet. - erleben Sie es selbst!

**Gerne steht Ihnen Frau Eva-Maria Pichler für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660-380 31 34](tel:0660-3803134) zur Verfügung.**

[www.wohn3.at](http://www.wohn3.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap