

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



umlaufende Terrasse

Objektnummer: 7095

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,11 m ²
Gesamtfläche:	115,49 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,90 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	180,74 €
USt.:	20,67 €
Provisionsangabe:	

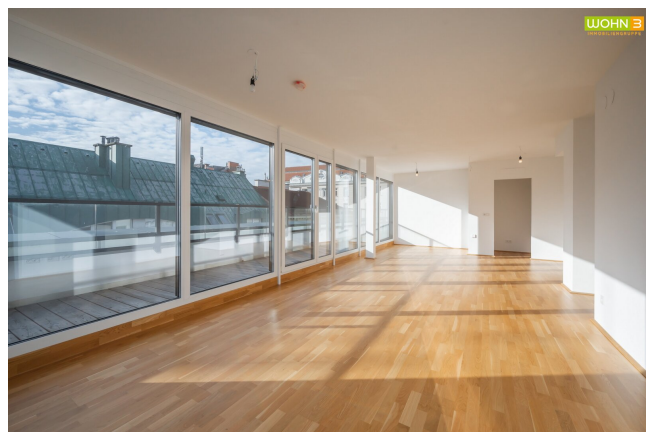
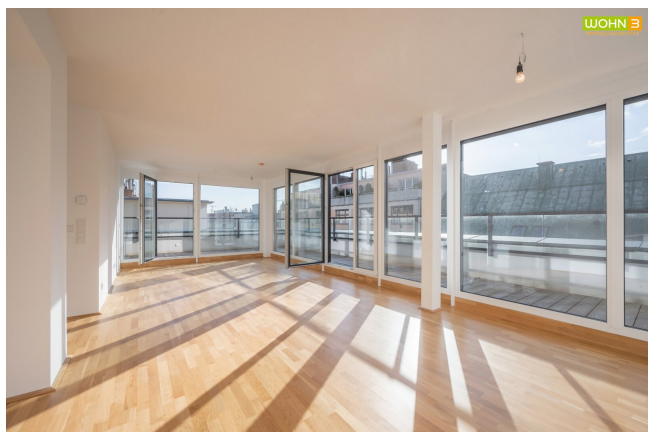
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eva-Maria Pichler

Wohn3 Team GmbH





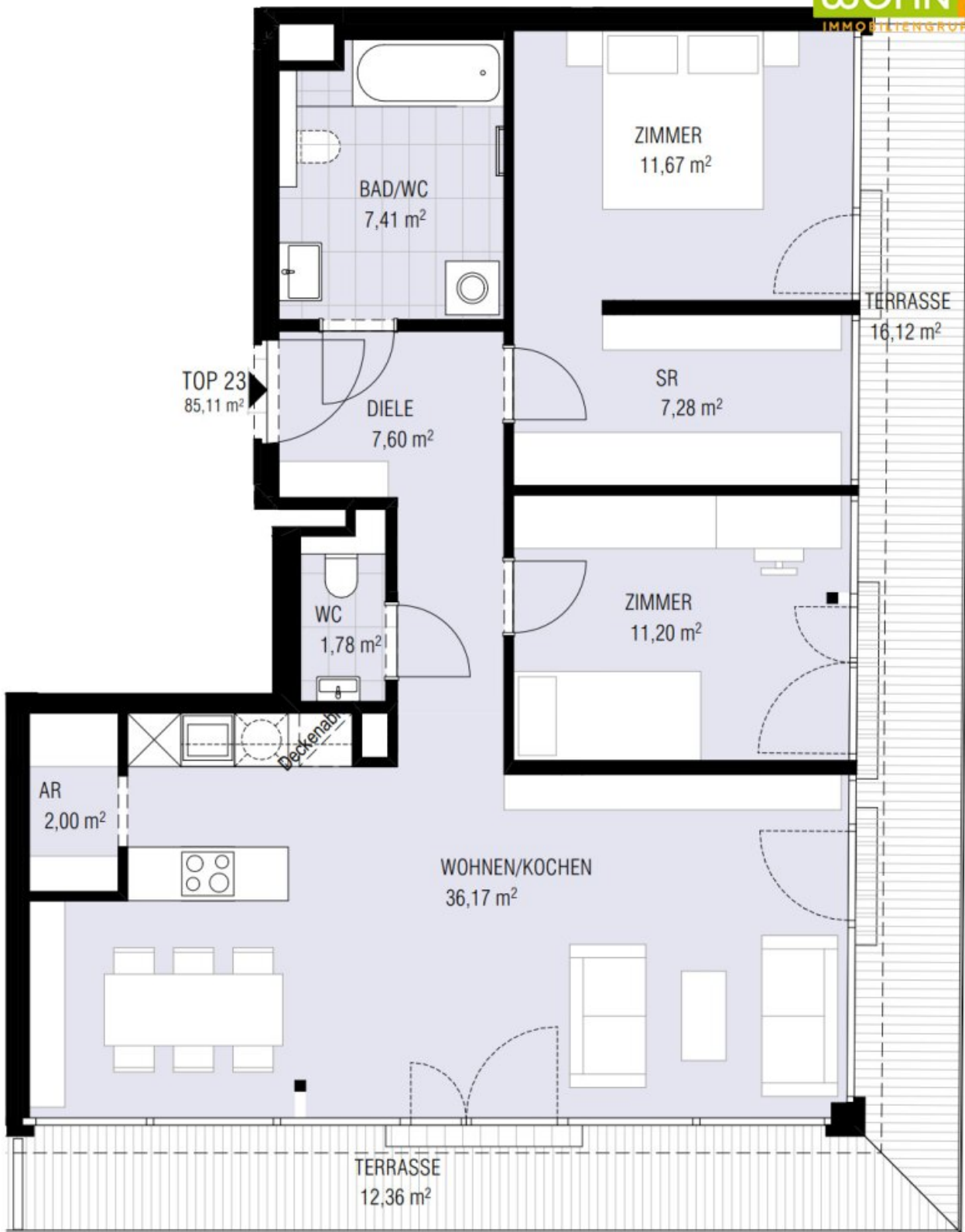












Objektbeschreibung

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 sowie **Balkonen** in Ruhelage, 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, Waschmaschinen-Anschluss, separates Gäste-WC
- **Bodenbelag:** Echtholz-Parkettböden, Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen, Vorbereitung für eine Klimaanlage
- Heizungsart: **Fernwärme**
- Kinderspielplatz, **Fahrrad- & Kinderwagenräume**, eigene **Kellerabteile**
- Garage mit **6 KFZ-Stellplätzen** (je € 39.500,-)

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

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