

## **Der Traum der Alten Donau \*\*Penthousewohnung in absoluter Ruhelage\*\***



**Objektnummer: 7939/2100151852**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	218,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	1.500.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Heizkosten:</b>	160,00 €
<b>USt.:</b>	16,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

fix

### Provisionsangabe:

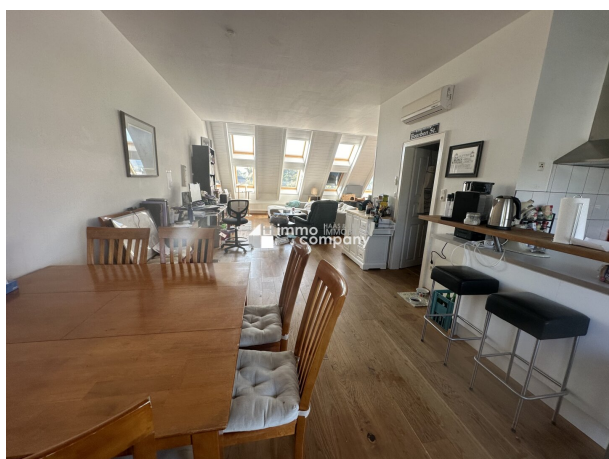
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

## Ihr Ansprechpartner















Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

Wir geben Menschen  
ein warmes  
Zuhause

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.






Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

In absoluter Ruhelage des 21. Bezirk Wien, zwischen der alten Donau und der neuen Donau, in einem schönen Dreifamilienhaus, befindet sich diese traumhafte 5-Zimmer Penthouse Wohnung. Die Wohnung überzeugt nicht nur mit seiner 218 qm<sup>2</sup> großen Wohnfläche, sondern auch speziell mit seinen 3, 140 qm<sup>2</sup> großen, Terrassen.

Die 140 qm<sup>2</sup> sind auf 3 Terrassen aufgeteilt. Auf der Wohnebene befinden sich 2 Terrassen mit einer Größe von insgesamt 29 qm<sup>2</sup>. Die restlichen 106 qm<sup>2</sup> an Terrasse, befinden sich auf dem Dach.

Die hochliegende Dachterrasse, ermöglicht einen wunderschönen Ausblick über Wien.

Die Dachterrasse liegt höher als alle Nachbar-Gebäude und sorgt somit, trotz einsehbaren 360 Grad freien Rundumblick, für privaten und ruhigen Komfort.

Weiters verfügt das Haus über einen großen, kaum einsehbaren, Garten.

Auf der Wohnebene befindet sich der stilvolle, helle, ca. 70 qm<sup>2</sup> große, Wohnraum. Im Wohnraum befindet sich eine voll ausgestattete, hochwertige Küche.

Die großen Fenster der Dachschräge sorgen für ein angenehmes natürliches Licht, welches sich durch die ganze Wohnung zieht. Die mindestens 3 Meter hohen Wände, welche in jedem Raum vorhanden sind, sorgen zusätzlich für noch mehr Freiraum-Gefühl.

Die Wohnung verfügt über 2 große Badezimmer, welche beide mit einer hochqualitativen Dampfdusche und einer Badewanne ausgestattet sind.

Auf der Wohnebene befinden sich ebenfalls die restlichen 4 Zimmer.

1 Zimmer verfügt über den Terrassenausgang, sowie die dazugehörige kleinere Terrasse.

Von dem Wohnraum gelangt man auf die zweite kleinere Terrasse.

Über eine Eichentreppe erreicht man die wundervolle Dachterrasse.

Die Wohnung ist derzeit vermietet (09/27)

Heizung:

Das gesamte Haus wird über eine hochwertige Brennwerttherme zentral beheizt. Die Warmwasserversorgung erfolgt ebenfalls zentral. Die Raumtemperatur wird von jeder Wohneinheit, unabhängig gesteuert. Der Verbrauch wird über den Wärmemengenzähler, je Wohnung, ermittelt.

Sonstiges:

Klimaanlage (Aircondition), Außen Jalousien mit Moskitonetzen.

Für alle weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Gabriele Glombitza

Tel. +43 664/8410 769

mail: [gabriele.glombitza@immo-company.at](mailto:gabriele.glombitza@immo-company.at)

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap