Exklusives Wohnen im Herzen Wiens - Dachgeschoßwohnung mit 285m² und traumhafter Terrasse!

Objektnummer: 4356/72

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	285,00 m²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	5.715.000,00 €
Betriebskosten:	700,00 €
Heizkosten:	270,00 €

Provisionsangabe:

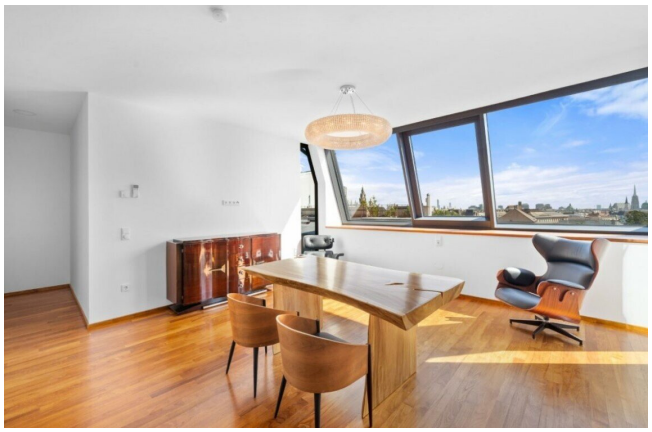
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

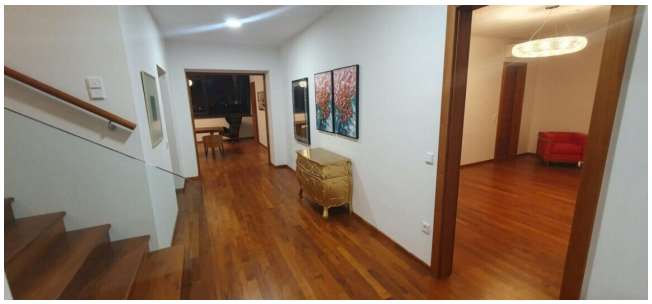
Ihr Ansprechpartner

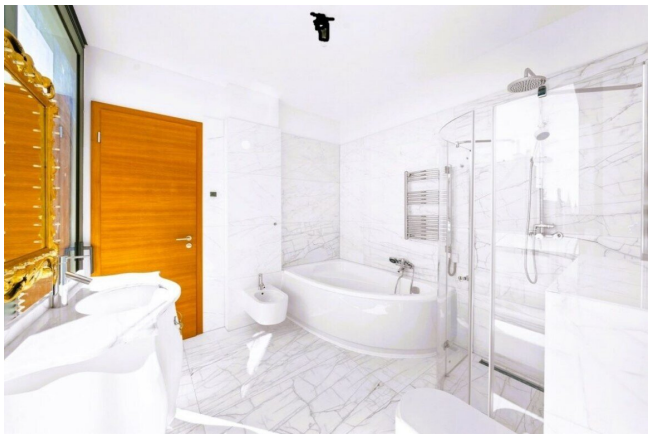
Bruno Franz

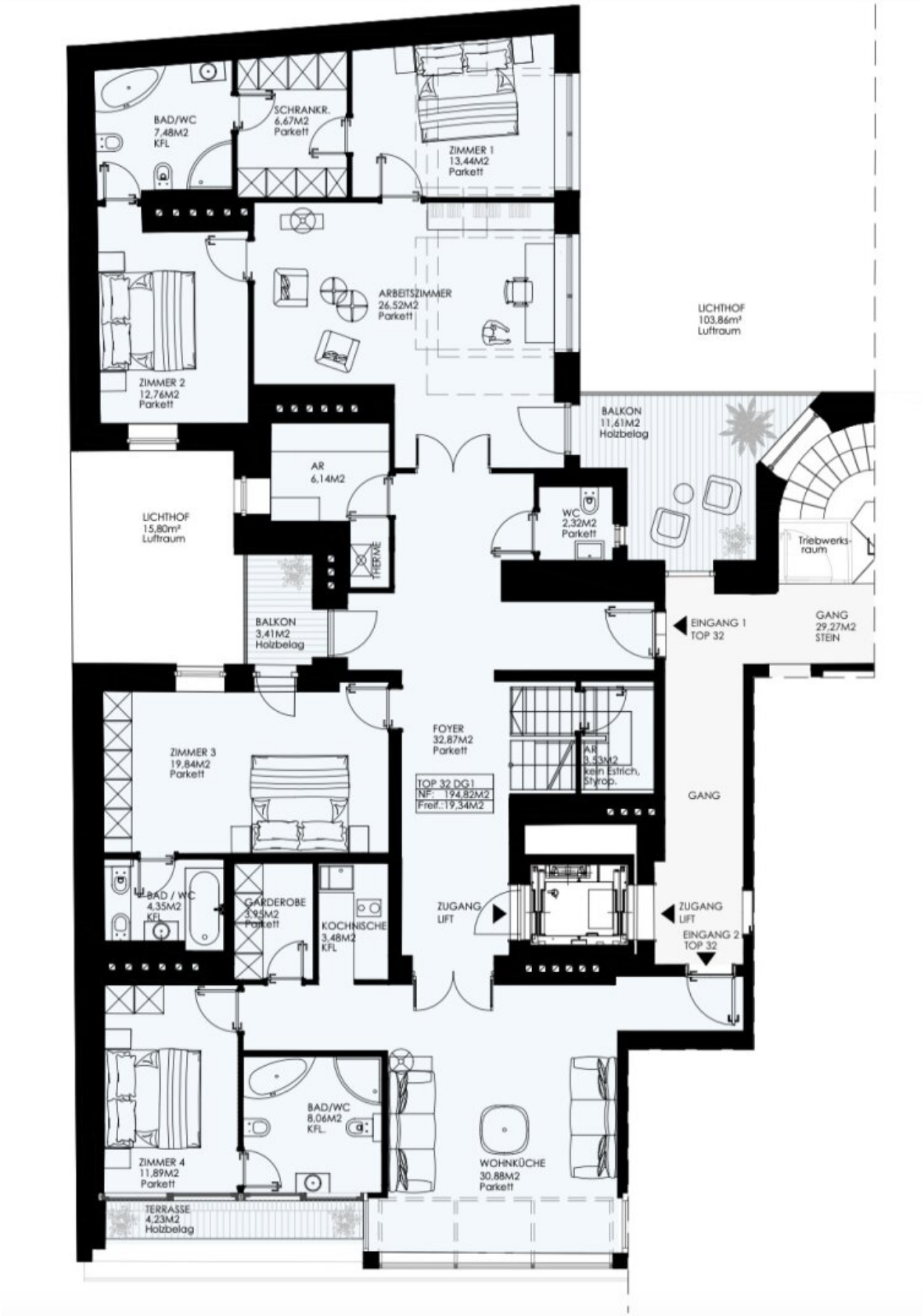
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

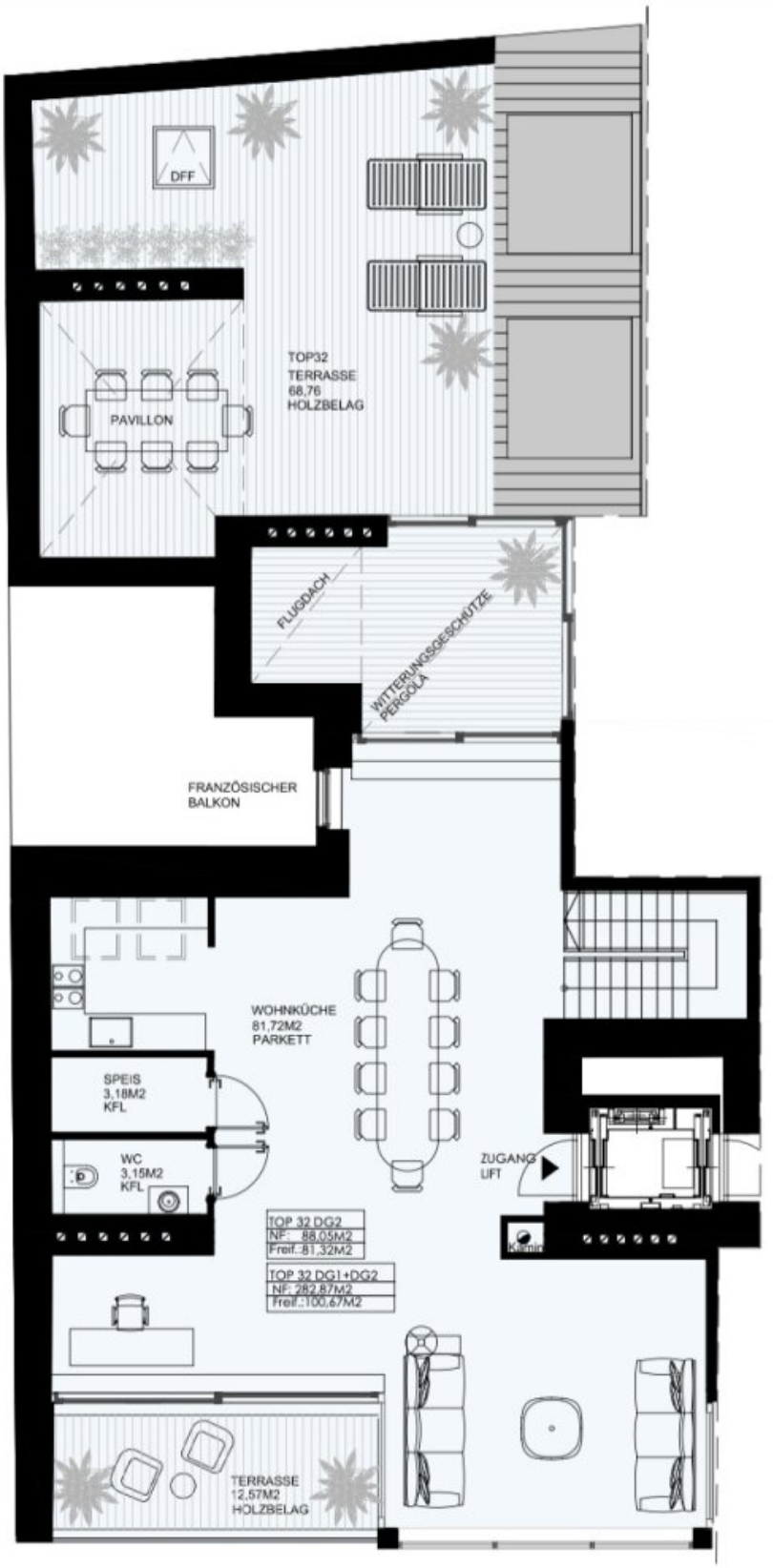
T +43 664 3553 790
H +43 664 3553 790

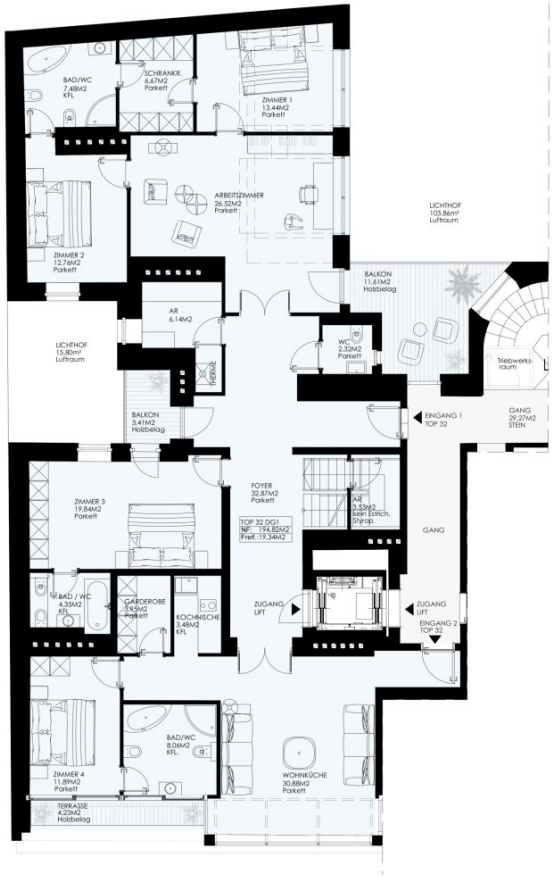


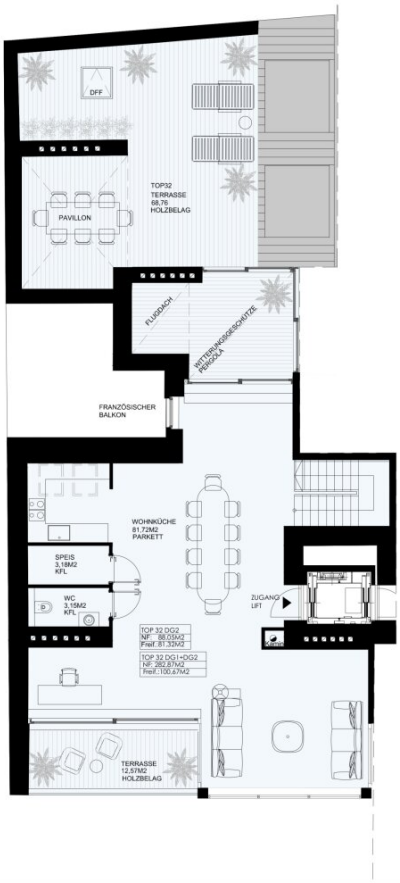





BAD/WC
7,48M2
KFL
SCHRANKR.
6,67M2
Parkett
ZIMMER 1
13,44M2
Parkett
ARBEITSZIMMER
26,52M2
Parkett
LICHTHOF
103,86m²
Luftraum
ZIMMER 2
12,76M2
Parkett
BALKON
11,61M2
Holzbelag
AR
6,14M2
LICHTHOF
15,80m²
Luftraum
WC
2,32M2
Parkett
THERME
Triebwerks-
raum
BALKON
3,41M2
Holzbelag
EINGANG 1
TOP 32
GANG
29,27M2
STEIN
FOYER
32,87M2
Parkett
AR
3,33M2
kein Estrich,
Styrop.
ZIMMER 3
19,84M2
Parkett
TOP 32 DG1
NF: 194,82M2
Freif.:19,34M2
GANG
BAD / WC
4,35M2
KFL
GARDEROBE
3,95M2
Parkett
KOCHNISCHE
3,48M2
KFL
ZUGANG
LIFT
ZUGANG
LIFT
EINGANG 2
TOP 32
BAD/WC
8,06M2
KFL
ZIMMER 4
11,89M2
Parkett
WOHNKÜCHE
30,88M2
Parkett
TERRASSE
4,23M2
Holzbelag


DFF
TOP32
TERRASSE
68,76
HOLZBELAG
PAVILLON
FLUGDACH
WITTERUNGSGESCHÜTZE
PERGOLA
FRANZÖSISCHER
BALKON
WOHNKÜCHE
81,72M2
PARKETT
SPEIS
3,18M2
KFL
WC
3,15M2
KFL
ZUGANG
LIFT
TOP 32 DG2
NF: 88,05M2
Freif.:81,32M2
TOP 32 DG1+DG2
NF: 282,87M2
Freif.:100,67M2
TERRASSE
12,57M2
HOLZBELAG





TOP 32 DG1+2 Gesamtfläche: 282,87m² Freifläche: 100,67m² Liftzugang privat DG1&DG2

Objektbeschreibung

Diese Immobilie bietet eine Wohnfläche von 285m² sowie 100m² Terrassenfläche auf der Wohnebene. Der 90m² große Salon, zwei weitere Wohnzimmer/Büros, 2 Küchen, 4 Schlafzimmer, 3 Bäder mit Toilette und Bidet ensuite, 2 separate WCs und eine Garderobe sorgen für luxuriöses Wohnen. Ein Aufzug ermöglicht einen barrierefreien Zugang vom Keller bis zum Dachgeschoss, mit Ausstiegen in beiden Wohnebenen. Die Immobilie kann in zwei autonome Wohneinheiten mit eigenem Eingang getrennt werden.

Die Glasfront mit Terrassen bietet einen Blick auf die Stadt (Sonnenaufgang), ist uneinsehbar und von keinem anderen Gebäude gleicher Höhe umgeben. Die 100m² große Terrasse auf der Wohnebene bietet Blick zum Wienerwald, mit einem Pavillon und einer überdachten Pergola, die als Wintergarten genutzt werden kann. Das Dach ist flexibel einstellbar für Sonne, Schatten und ist regendicht.

Der Pavillon verfügt über eine Lounge-Garnitur und Schränke für Gartenmöbel und Geschirr. Es gibt Anschlüsse für eine Sauna und einen Whirlpool.

Die private Garage verfügt über eine ebenerdige Zufahrt und Anschlüsse für E-Ladegeräte sind bereits vorbereitet.

Höchste Sicherheit, Komfort und Diskretion werden geboten, mit separatem Eingang, separater Garage und einem Direktlift, der nur für Bewohner des Dachgeschosses zugänglich ist. Ein eigenes Weinabteil im Keller, vom dem man direkt mit dem Aufzug in die Wohnung gelangen kann.

Wohnungsaufteilung:

1. Ebene (DG1): Nutzfläche insg.: 190,53m², Terrassenfläche insg.: 20,40m²

- Wohnküche: 28,65m
- Terrasse: 4,82m²
- **Zimmer 1**: 11,54m² en suite Badezimmer mit Badewanne, Dusche Handwaschbecken, Bidet und Toilette mit 8,52m²
- Garderobe: 3,96m² Parkett

- Kochnische: 3,49m²

- **Zimmer 2**: 19,94m², en suite Badezimmer mit Badewanne, Toilette, Bidet und Handwaschbecken mit 4,35m²; Ausgang auf den Balkon 3,44m²

- Foyer: 34,83m²

- Wohnküche 28,04m²

- Küche: 5,02m²

- Separate Toilette mit Handwaschbecken 1,62m²

- Balkon 11,42m²

- **Zimmer 3**: 12,25m² mit en suite Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Toilette, Bidet und Handwaschbecken mit 6,58m²; Schrankraum mit 5,84m²

- **Zimmer 4**: 12,71m²

2. Ebene (DG2): Nutzfläche insg.107,84m²; Terrasse/Außenflächen insg. 77,14m²

- Wohnküche: 85,35m²,

- Speis: 3,17m²

- Separate Toilette mit Handwaschbecken mit 3,25m²

- Terrasse: 69,90m²

- Terrasse: 10,07m²

Alle Angaben laut des jeweiligen Planes

Kaufpreis: 5.715.000,00 €

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt.

Für Fragen und Terminvereinbarungen bitten wir Sie **Herrn Bruno Franz** unter **+43 664 3553 790** zu kontaktieren

+++ Bitte beachten Sie, dass wir ohne Angabe Ihrer Kontaktdaten, einschließlich Ihrer Telefonnummer, leider keine weiteren Informationen versenden können.

Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir unterstützen Sie bis zum erfolgreichen Abschluss.

Kontaktieren Sie uns und lassen Sie Ihre Liegenschaft erfolgreich vermitteln.

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 <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap