

**Moderne Wohnung im 33. Stock mit traumhaftem Blick  
über ganz Wien**



**Objektnummer: 1530**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Wohnfläche:</b>	75,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,99 €
<b>USt.:</b>	14,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Shved**

Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2  
1020 Wien

T +43 676 7731773  
H +43 676 7731773

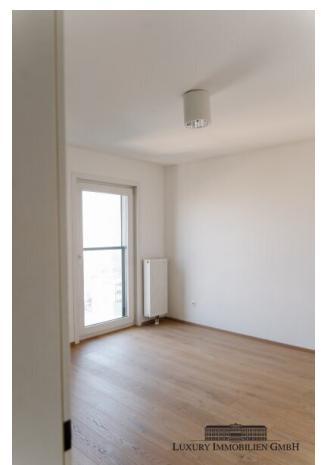
Gerne stehe ich Ihnen für v  
Verfügung.

gungstermin zur





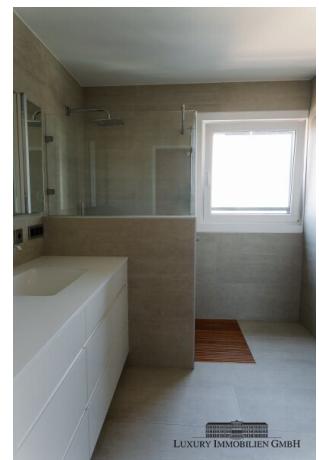
LUXURY IMMOBILIEN GMBH



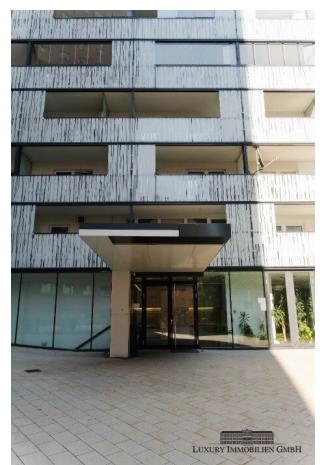
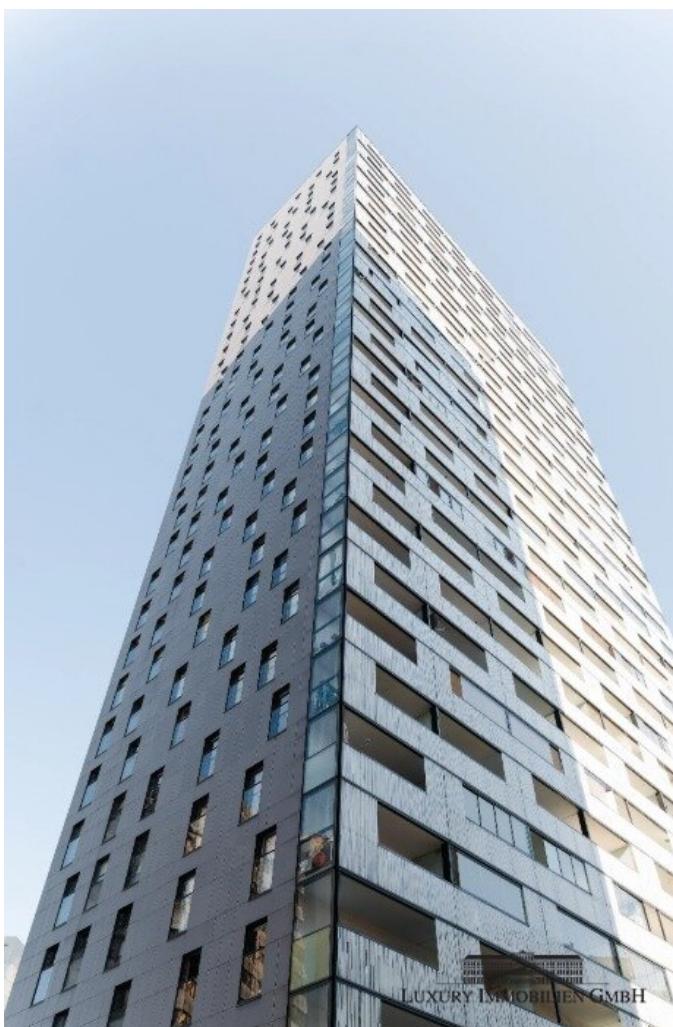


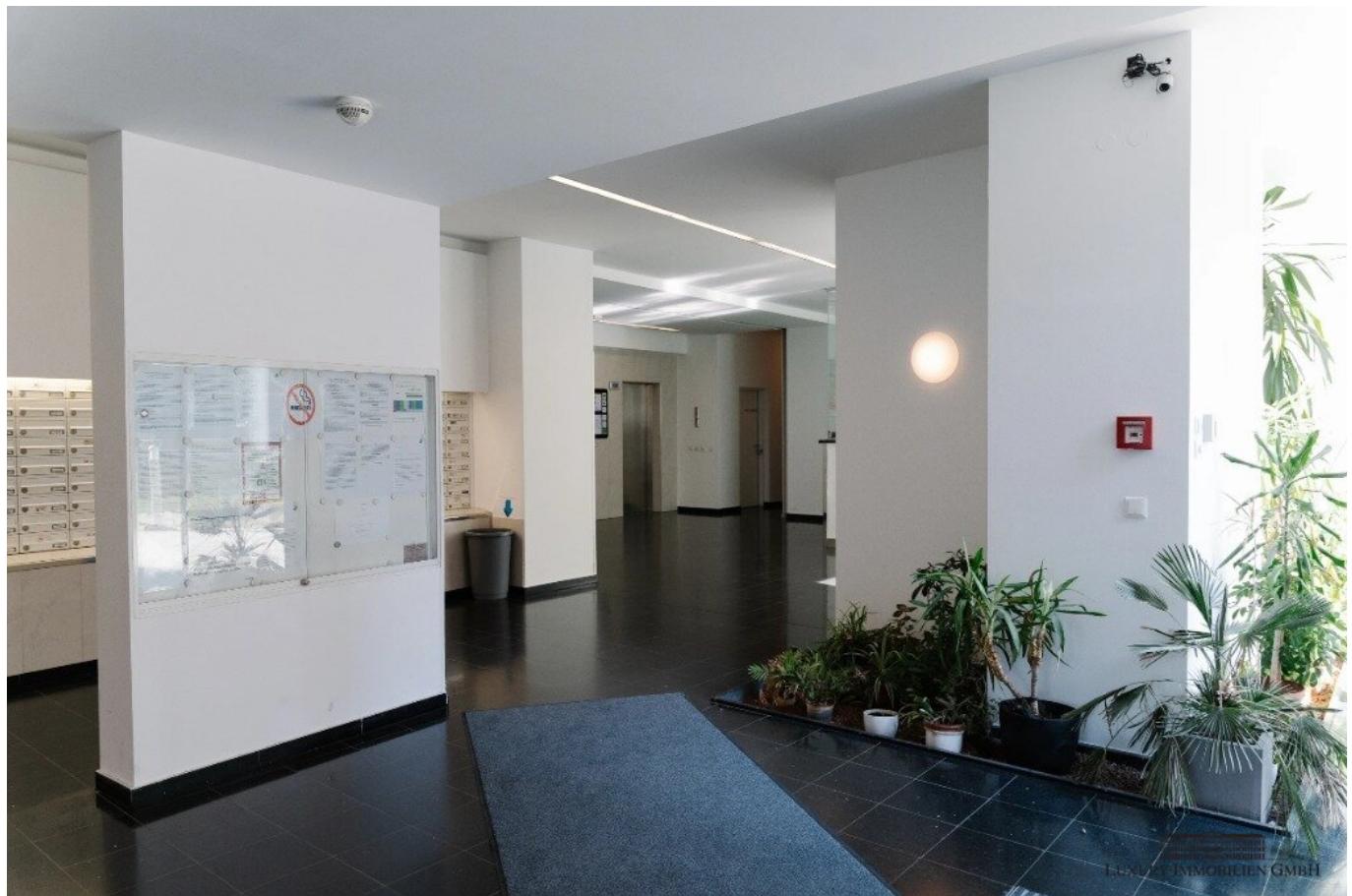


LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH

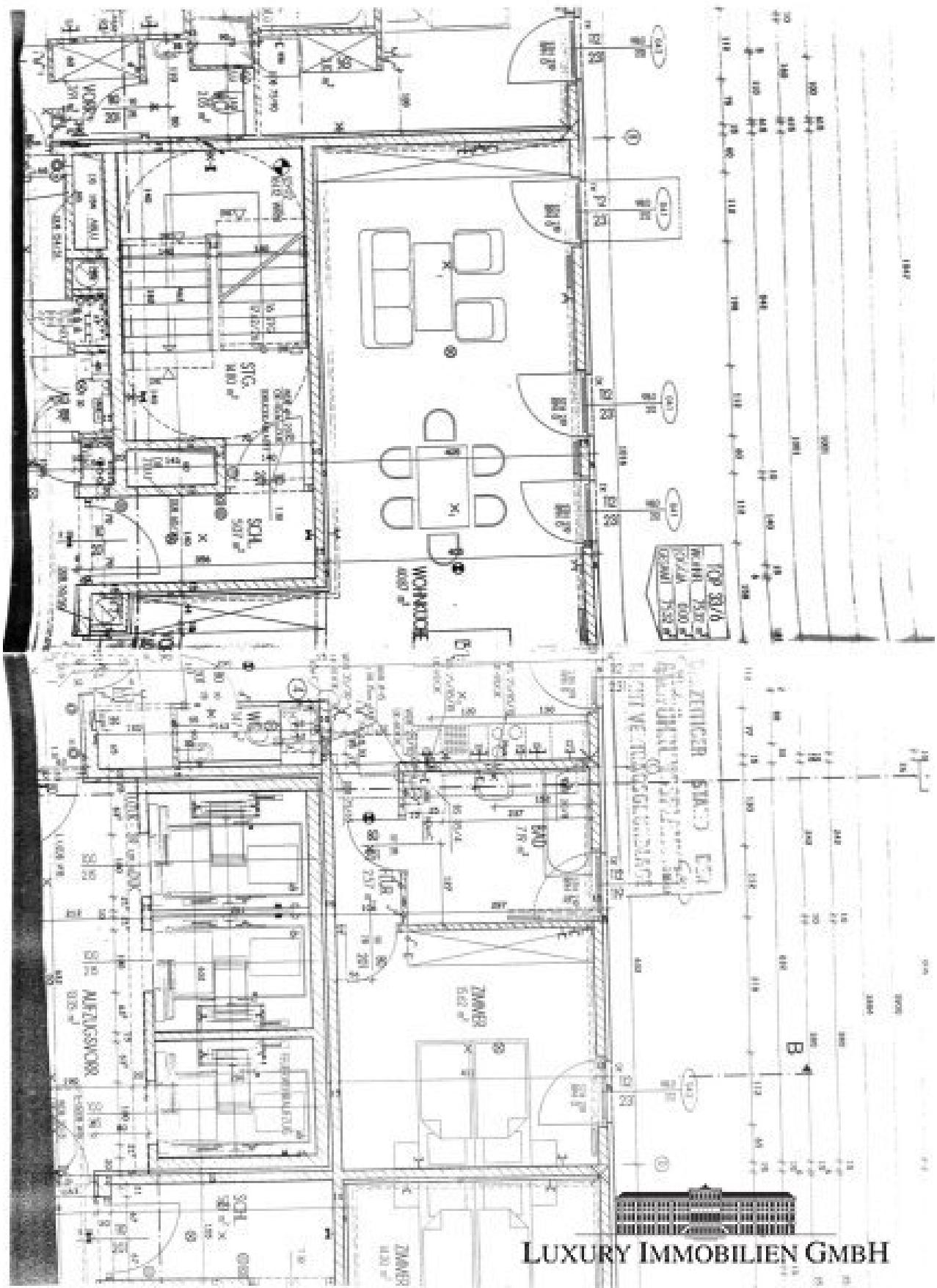




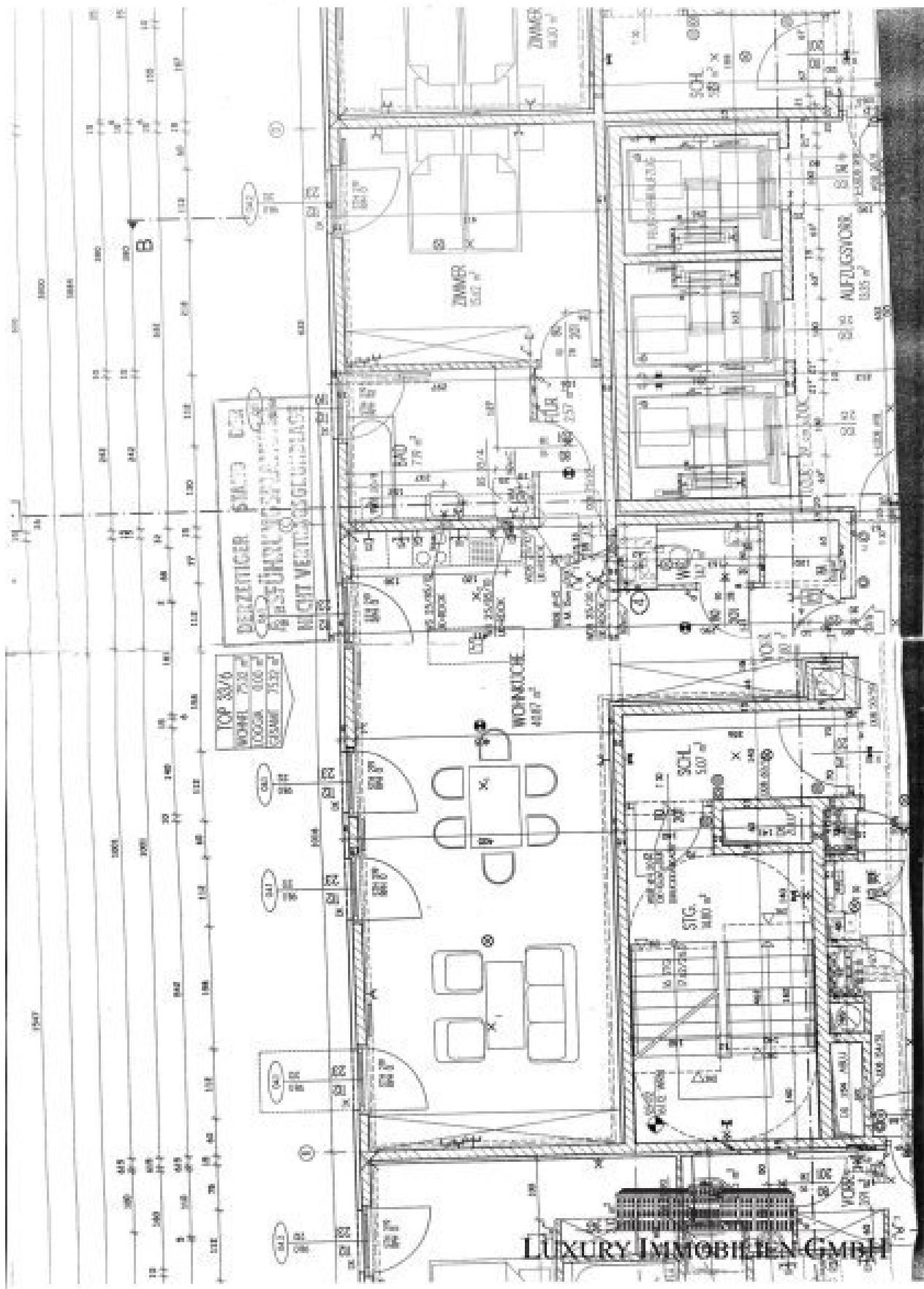
LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH



LUXURY IMMOBILIEN GMBH



# Objektbeschreibung

Diese moderne Wohnung befindet sich im 33. Stock des exklusiven Wohnhauses und bietet einen spektakulären Ausblick auf ganz Wien. Die Lage in der „Wienerberg City“ zeichnet sich durch ein ausgewogenes Zusammenspiel von urbanem Leben und natürlichen Grünflächen aus. Umgeben von einer Vielzahl an Kultur-, Sozial-, Gesundheits-, Sport- und Bildungseinrichtungen, finden Sie auch ein Kino sowie Supermärkte wie Hofer, Lidl und Billa Plus in unmittelbarer Nähe. Das Fitnesscenter nebenan bietet Ihnen zusätzliche Freizeitmöglichkeiten.

Die großzügige Wohnanlage bietet zahlreiche gemeinschaftliche Annehmlichkeiten, wie einen Fitnessraum mit Sauna, ein Erholungsgebiet am Wienerberg, einen Golfplatz, Tennisplätze und vieles mehr. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – die Straßenbahlinie 1 hält in unmittelbarer Nähe, und ein Shuttlebus bringt Sie bequem zur U6-Station Meidling.

## Details zur Wohnung:

-Wohnfläche: 75,32 m<sup>2</sup>

-Derzeitige Raumaufteilung: 1 Schlafzimmer, Badezimmer, Vorraum mit WC, großzügige Wohn-Essküche

-Concierge-Service im Foyer

**-Tiefgaragenstellplatz extra (35.000 EUR)**

-1 Kellerabteil

-Hochwertige Ausstattung: Weitzer Echtholzparkett, Feinsteinzeug-Fliesen im Sanitärbereich, Largilla-Fliesen, Designer-Küche von EWE

-Maßgefertigte Badezimmereinrichtung von Ladenstein

-Gemeinschaftliche Nutzungseinrichtungen: Fitnessraum, Sauna, großzügige Außenanlagen

Aktuell besteht die Wohnung aus einem Wohnzimmer und einem Schlafzimmer. Aufgrund der Größe des Wohnzimmers und einer idealen Raumauftteilung kann durch Einziehen einer Wand mit 3 Zimmern übergeben werden.

Zusätzlich zu den zahlreichen Annehmlichkeiten in der unmittelbaren Umgebung profitiert die Wohnung von der geplanten Erweiterung der U2-Linie bis zum Wienerberg, deren Fertigstellung für das Jahr 2030 geplant ist. Die neue Station wird sich direkt vor dem Gebäude befinden und eine noch bessere Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bieten.

**Die Wohnung ist derzeit für 1.500 € pro Monat vermietet – eine hervorragende Investitionsmöglichkeit.**

*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr.*

*Eine Besichtigung und ein umfassendes Informationsgespräch können jederzeit vereinbart werden.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap