

**Erstbezug! Hochqualitative Dachgeschosswohnung Nähe  
Columbusplatz, U1 und Hauptbahnhof**



**Objektnummer: 6115/3334944**

**Eine Immobilie von Stubenvoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1100 Wien,Favoriten   |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 194,00 m²             |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 214,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>           | 5,50                  |
| <b>Bäder:</b>            | 3                     |
| <b>WC:</b>               | 4                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Keller:</b>           | 9,50 m²               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | B 38,00 kWh / m² * a  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.169.000,00 €        |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 460,83 €              |
| <b>Heizkosten:</b>       | 81,44 €               |
| <b>USt.:</b>             | 62,37 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Reinhard Hauser

Stubenvoll Immobilien  
Utendorfgasse 4 / 14  
1140 Wien

T 0043 6642201665

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

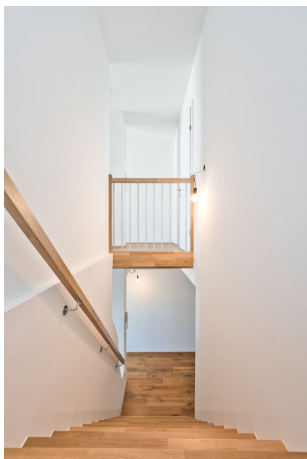
VARIATION 1. EBENE  
NEUE RAUMAUFTEILUNG













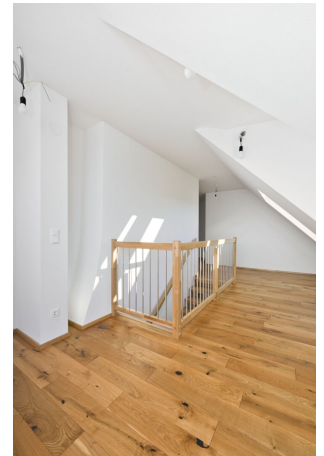
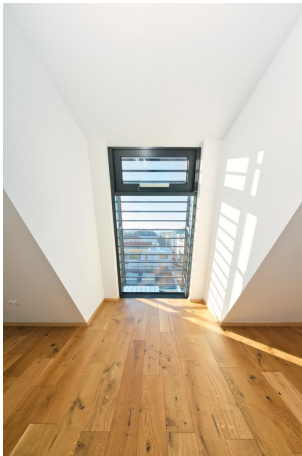








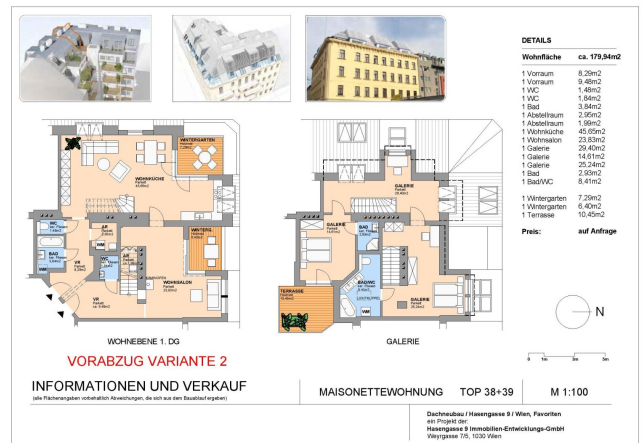
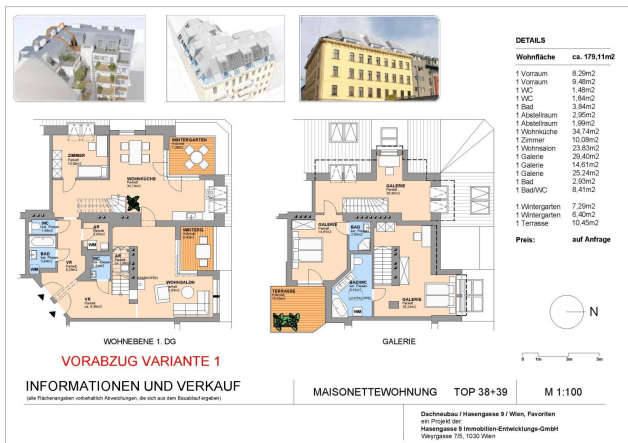
## 2. EBENE MIT NEUER RAUMAUFTeilUNG











## Objektbeschreibung

**Das sagen die bisherigen Wohnungskäufer des Hauses über ihre Wohnung:**

**- Tolles Preis/Leistungsverhältnis - Hochwertiger Bau/Ausstattung - Unverbaubare Fernsicht - Sehr zentrale Lage/sehr gute Anbindungen (Hauptbahnhof und U-Bahn fußläufig, Flughafen mit Auto 15 - 17 Min.) - Gute „Community“ im Haus - Super Gegend für junge Leute!**

### **Lage:**

Nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof und dem Columbus Center (5-7 Minuten) entfernt, liegt diese Dachgeschoss Wohnung in einer ruhigen Seitengasse in sonniger Lage mit Fernblick!

Auch die U-Bahnlinie U1 (Keplerplatz) sowie die Straßenbahnlinie O , sind in nur 2 Gehminuten zu erreichen. Am Hauptbahnhof befinden sich alle Anbindungen zu den S-Bahnen, Regional- und Fernzügen. (z.B. nur 15 Minuten vom Hauptbahnhof zum Flughafen oder in 7 Minuten mit der U1 zum Stephansplatz!)

Mit dem Auto ist man in nur 17 Minuten am Flughafen Wien-Schwechat, und auch die Anbindung an die A21 und die A2 ist in ein paar Autominuten zu erreichen. Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie das Einkaufszentrum Columbus Center befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### **Die Wohnung Top 38/39:**

Diese exklusive Dachgeschossmaisonette mit einer Wfl. von ca. 194 m<sup>2</sup> (inkl. ca.13,5m<sup>2</sup> Wintergärten) und zusätzlich einer Terrasse (ca. 10,5m<sup>2</sup>) wurde in einem liebevoll sanierten Stil-Altbau neu errichtet. Die Wohnung unterm Dach besticht durch einen teilbeschatteten Wintergarten, von dem aus man den Sonnenuntergang auf der anderen Seite der Stadt sehen kann - großartiger Ausblick bis zu den beliebten Wiener Hausbergen! Die Terrasse liegt südostseitig in den ruhigen Innenhof ausgerichtet und nahezu uneinsehbar. Die Wohnung eignet sich perfekt zum individuellen Gestalten: teilen Sie entweder Räume ab oder definieren Sie Bereiche zum offenen Wohnen bzw. Arbeiten. Die Eignung für eine Ordination oder Kanzlei mit, 2 Eingängen ist übrigens perfekt!

Neben einem traumhaften **Fernblick auf die Wiener Hausberge** verfügt diese Wohnung über eine

**- Deckenkühlung für ein ausgewogenes Wohn- und Raumklima** (ersetzt eine herkömmliche Klimaanlage)



- **bodentiefe Fenster mit elektrischem Lüftungsfenster**
- bereits eingebaute modernen **Haka Küche mit Neff Geräten**
- **Fußbodenheizung** mittels effizienter und **energiesparender Luftwärmepumpe**
- **Deckenbeleuchtungs-Panele**, die individuelle Raumlichtgestaltung ermöglicht
- Rupo Fenster und Türen mit **elektrischer, fernbedienbarer Außenbeschattung**
- **Velux Fenster mit Außenbeschattung**
- **Sicherheitstüren** mit vorbereiteter elektrischer Alarmsicherung
- **3 Badezimmer** mit Dusche und im Boden versenkter Badewanne
- **4 WCs**
- **Kaminanschluss** für romantischen Schwedenofen
- **große Kellerräume (ca 10,m2)** fürs perfekte Einlagern
- Die Wohnung ist mit hochqualitativen **Eichendielenböden** und die Nassräume mit modernen Fliesen ausgestattet.

**Fazit:** Alles in allem erhalten Sie hier Ihr neues Eigenheim mit hohem Wohlfühlfaktor, außergewöhnlichem exquisiten Flair und vor allem: einen unverbaubaren Blick! Das Objekt ist auch hervorragend als Anlageobjekt geeignet.

**Garagenplatz:** Es besteht die Möglichkeit, einen Garagenplatz direkt im Nachbarhaus anzumieten.

**Vertragsserrichter:** Kanzlei Pacher & Partner, 1030 Wien.

Im Falle weiterer Fragen oder bei Wunsch nach Besichtigung kontaktieren Sie gerne **Herrn Hauser rhauser@chello.at und 0664/2201665**, bzw. **Frau Ernst unter 0664/1606113!**

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap