

## **LUXURIÖSES WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN WIENS – 5-ZIMMER-DG-WOHNUNG NAHE PRATER**



**Objektnummer: 7320/362**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien             |
| Baujahr:                      | 2020                  |
| Zustand:                      | Neuwertig             |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 184,22 m²             |
| Nutzfläche:                   | 223,97 m²             |
| Bäder:                        | 3                     |
| WC:                           | 3                     |
| Terrassen:                    | 5                     |
| Heizwärmebedarf:              | B 40,88 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,93                |
| Kaufpreis:                    | 2.200.000,00 €        |

## Ihr Ansprechpartner



**Boris Bueer**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

T +43 69919473730  
H +43 69919473730

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





























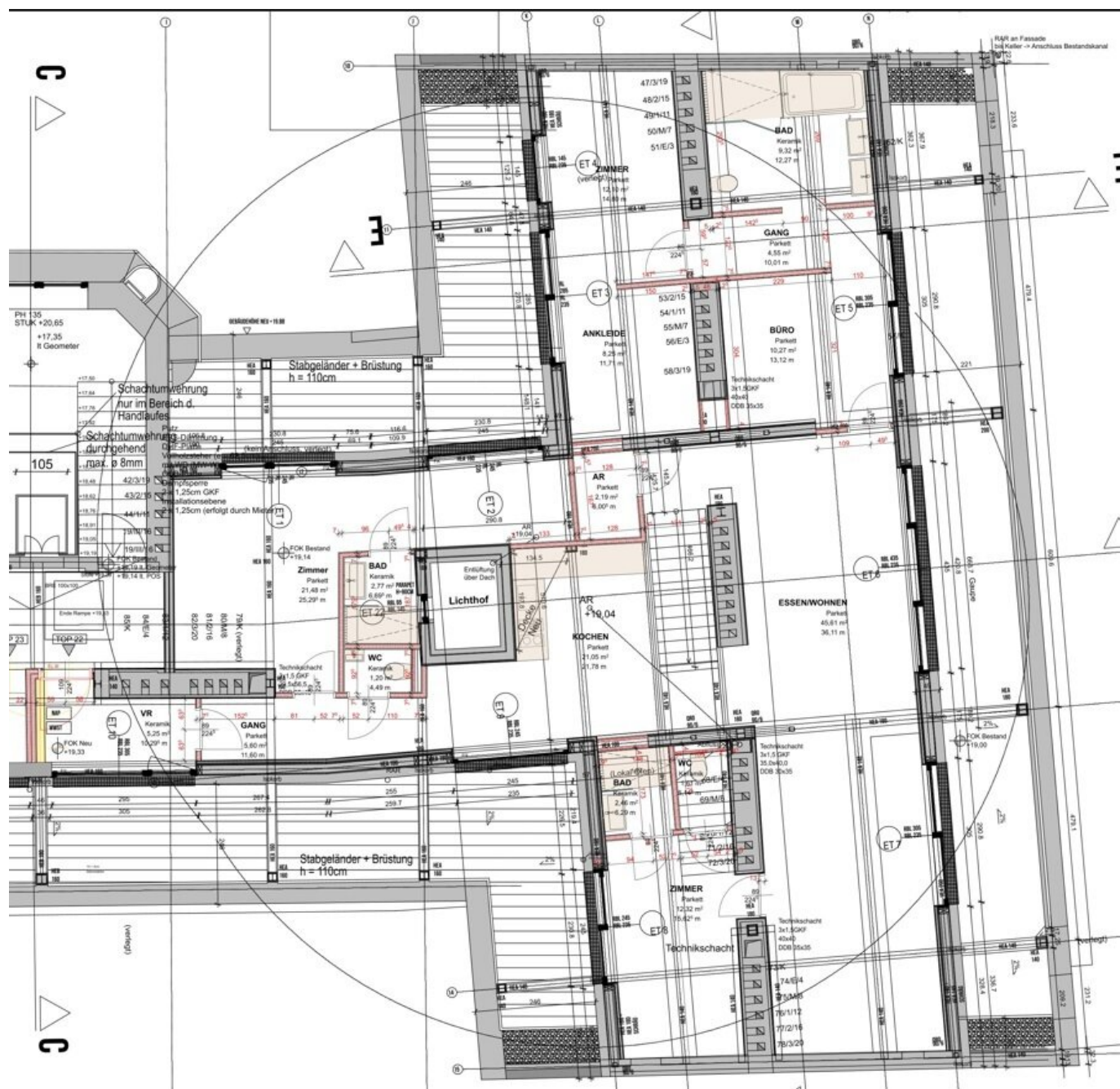












## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in unmittelbarer Nähe des Wiener Praters vereint luxuriöses Wohnen mit urbaner Lebensqualität. Auf ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche, erstreckt sich ein großzügiges 5-Zimmer-Konzept, das mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung überzeugt.

Ein besonderes Highlight: Fünf traumhafte Terrassen, darunter eine südseitige Hauptterrasse, bieten spektakuläre Ausblicke auf die Wiener Skyline sowie viel Platz zum Entspannen und Genießen. Die umliegende Begrünung schafft eine ruhige, private Atmosphäre mitten in der Stadt.

### Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 185 m<sup>2</sup>

NFL: ca. 224 m<sup>2</sup>

Terrassen: 5

Zimmer: 5

WC: 3

Bad: 3

Abstellraum: 1

Lift: ja

Keller: ja

### Beschreibung:

1 großzügiger Vorraum

1 Wohnbereich (Wohn/Esszimmer) - wo sich die Küche, ein Essplatz und der Ausgang zur Hauptterrasse befindet

1 separat begehbare WC

1 Abstellraum



3 Zimmer mit Ausgang zur eigenen Terrasse in den Innenhof und eigenem Badezimmer

**Ausstattung:**

- Parkettböden
- Fliesen (in den Nassräumen)
- Gegensprechanlage
- Abstellräume
- 5 Terrassen
- Fußläufig zum Wiener Prater – perfekte Kombination aus Natur & Stadtleben
- Klimaanlage & Fußbodenheizung
- Lichtdurchflutete Räume dank großer Glasfronten

**Kosten:**

Instandhaltungskosten ca. 0,70EUR/m<sup>2</sup>

Betriebskosten ca. 1,90EUR/m<sup>2</sup>

KP: EUR 2.200.000,-

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Buer unter [069919473730](tel:069919473730)

oder unter [boris.bueer@wisionhome.at](mailto:boris.bueer@wisionhome.at)

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap