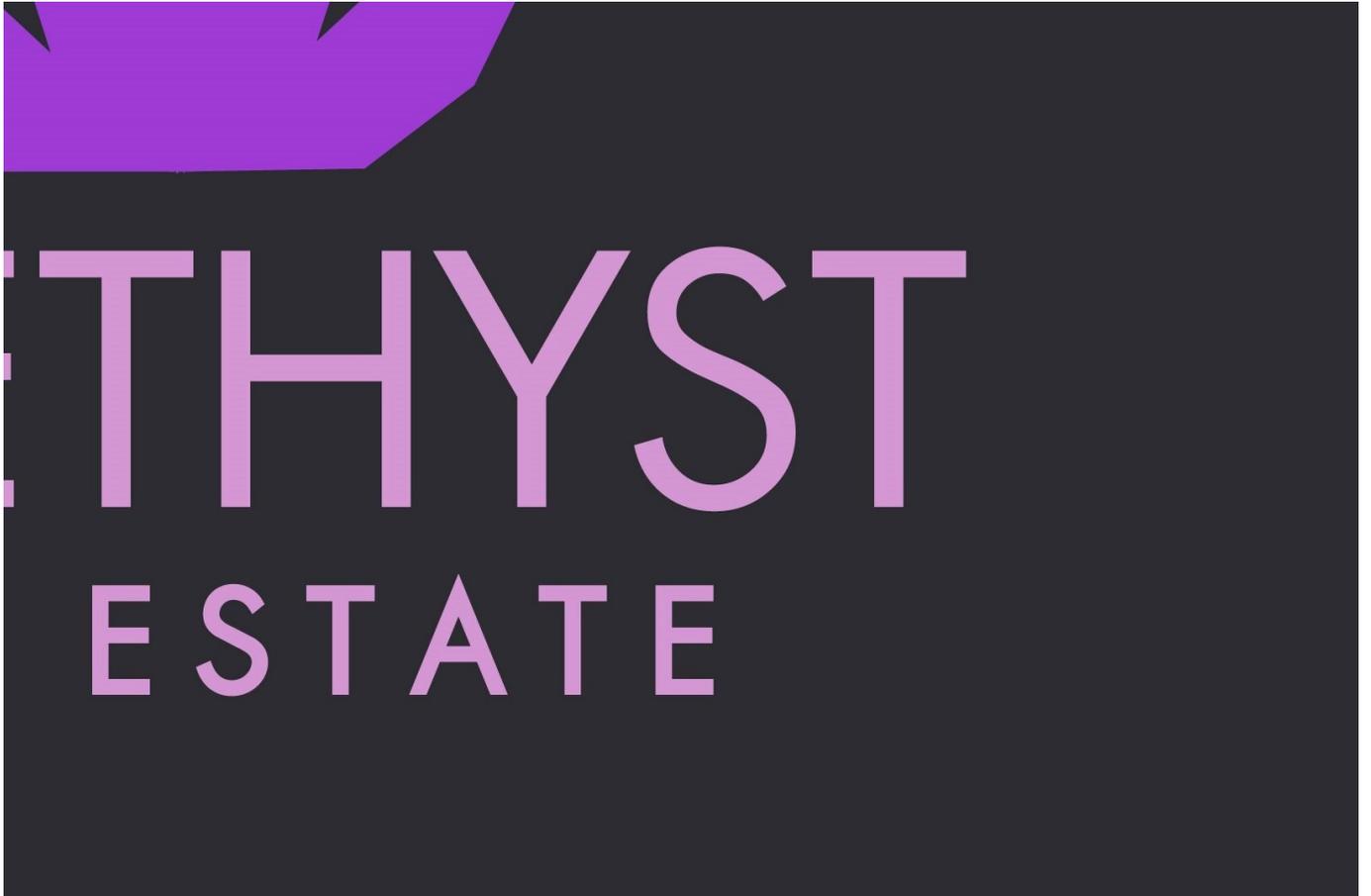


**Skyline-Wohnen am Wienerberg – Flexible
2–4-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Traumausblick**



Wohnbereich

Objektnummer: 7702/39

Eine Immobilie von Amethyst Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,32 m ²
Nutzfläche:	113,83 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	519.000,00 €
Betriebskosten:	188,14 €
USt.:	21,17 €
Provisionsangabe:	

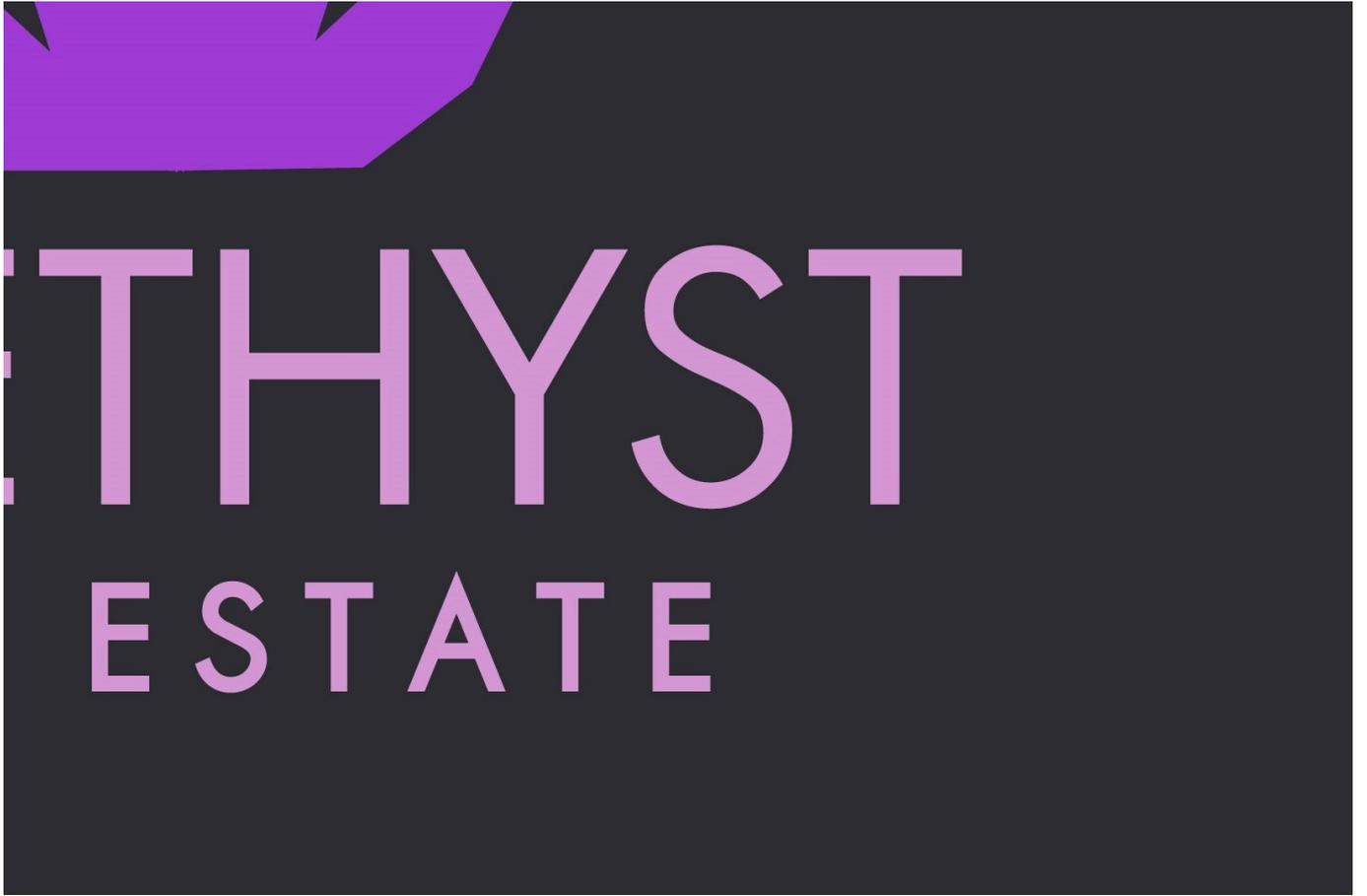
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

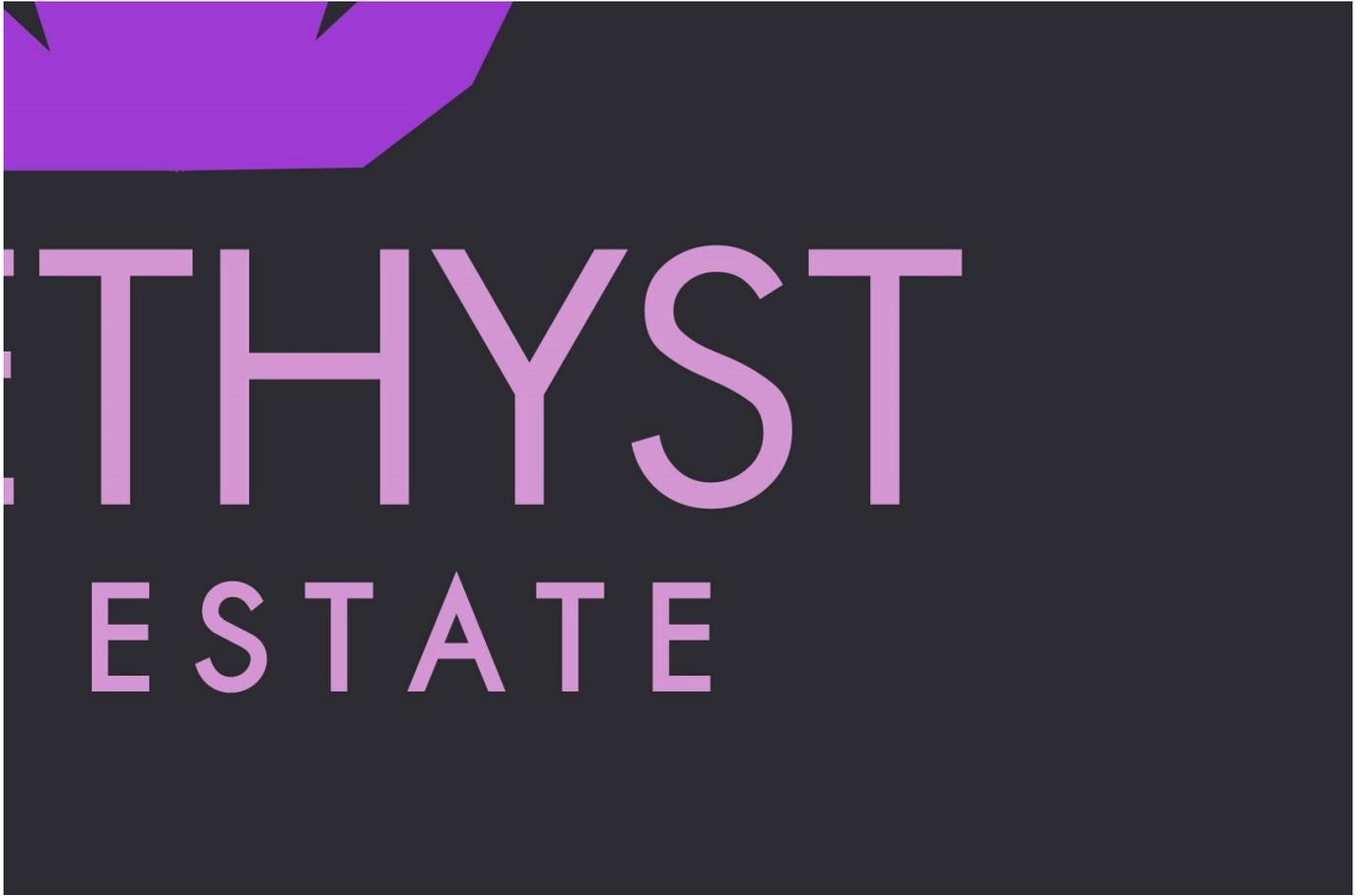
Ihr Ansprechpartner

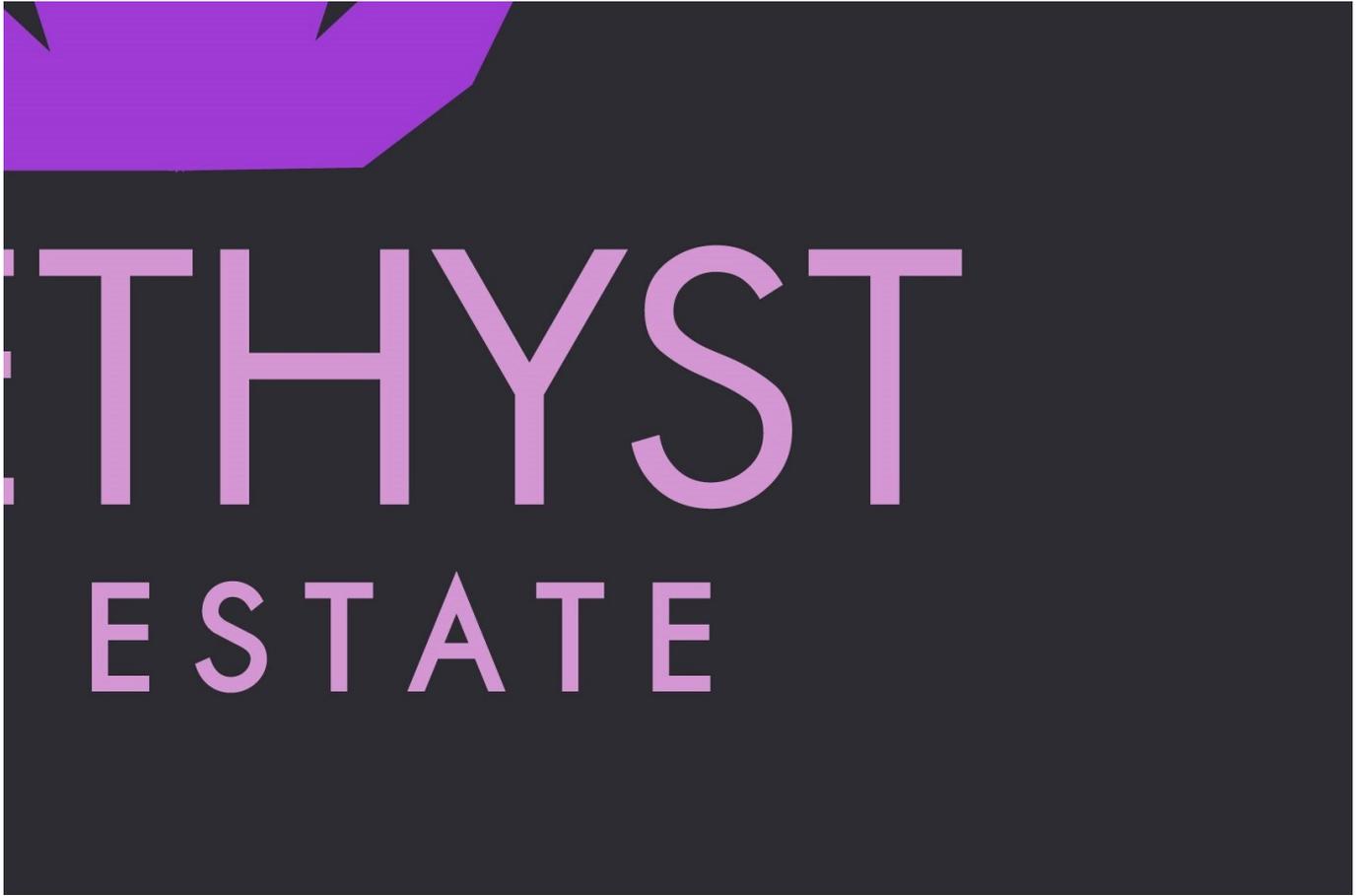


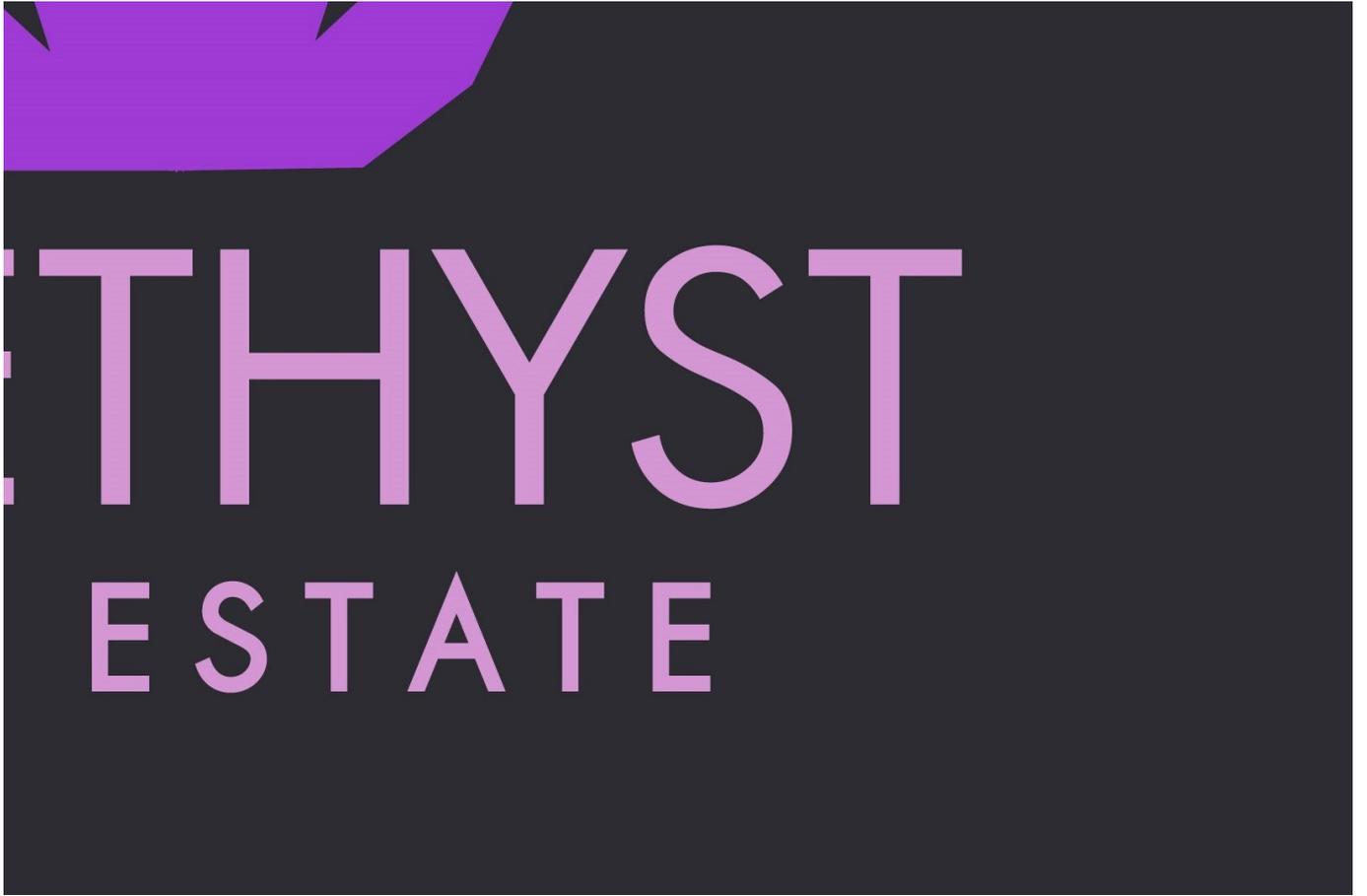
Dipl. Ing. Monika Pavlova

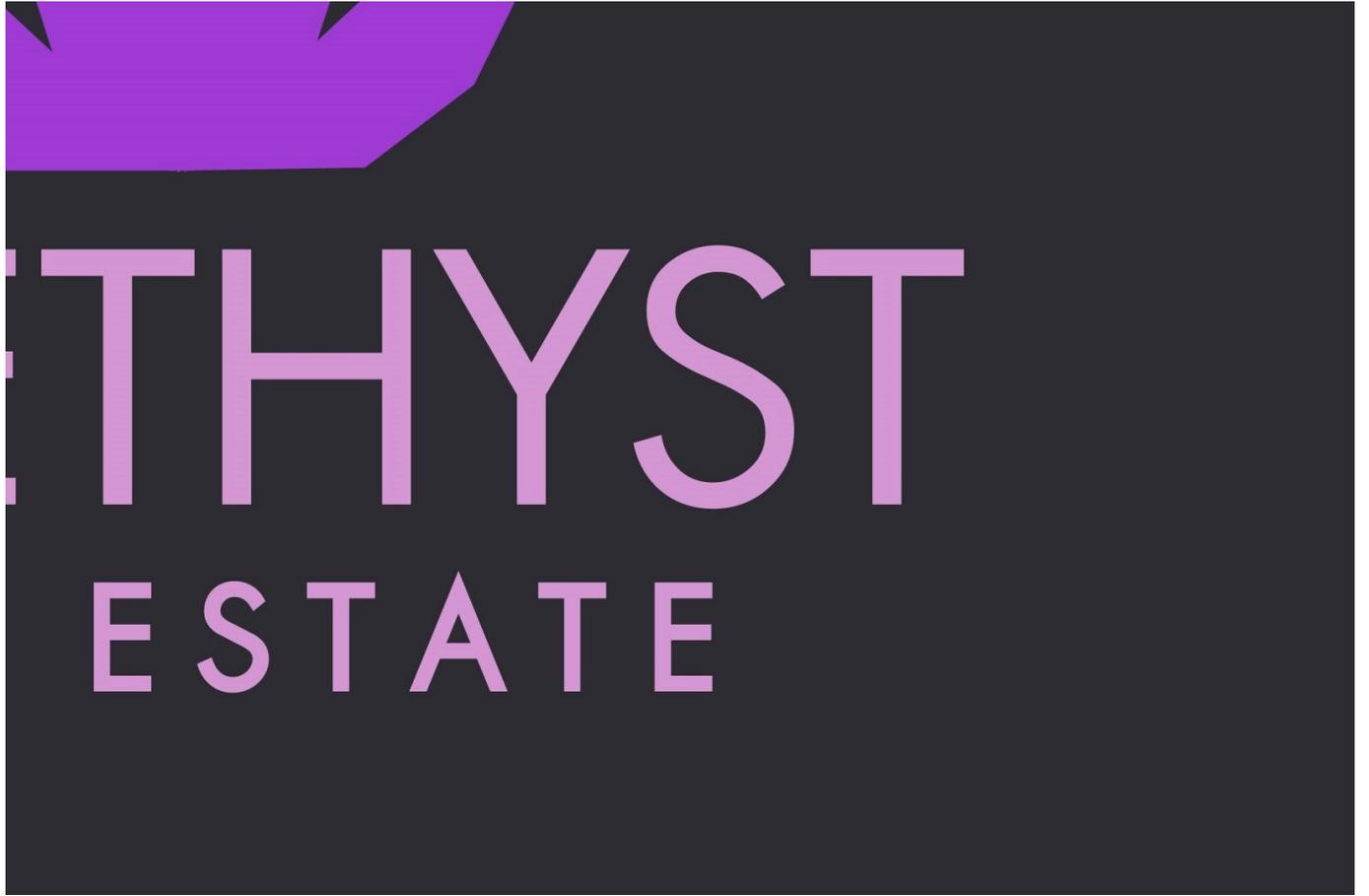
Amethyst Real Estate GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien











Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese außergewöhnlich lichtdurchflutete, top-ausgestattete und äußerst wandelbare Wohnung in der begehrten Wienerberg City. Im 16. Stock gelegen, begeistert sie mit herrlicher Aussicht, großzügiger Raumaufteilung (2–4 Zimmer möglich), verglaster Südloggia und exklusiven Extras wie Klimaanlage, Designer-Küche und Concierge-Service. Perfekt für urbane Genießer, Anleger oder Familien mit Anspruch an Qualität, Stil und Flexibilität.

OBJEKTDESCHEIBUNG

Diese traumhafte Wohnung mit ca. 94 m² Wohnfläche und ca. 19,5 m² verglaster Loggia bietet moderne Lebensqualität auf höchstem Niveau. Die Wohnung war vom Bauträger flexibel für 2 bis 4 Zimmer geplant und wurde auf Wunsch der Eigentümer als großzügige 2-Zimmer-Variante ausgeführt. Ein späterer Umbau ist leicht und kostengünstig möglich – wie bei vielen Nachbarwohnungen bereits umgesetzt.

Die Wohnung

- Loftartiger Grundriss, adaptierbar auf 3–4 Zimmer
- Klimaanlage (Daikin 2020 – heizen/kühlen/entfeuchten)
- Designer-Küche von Regina mit Kochinsel, hochwertigen Geräten und Steinplatte
- Side-by-Side Kühlschrank, Pyrolyse-Backrohr, Induktionsfeld, Siemens-Geschirrspüler
- Echtholzparkett in Ahorn/Nussbaum, hochwertige Sanitäranlagen
- Fliegengitter, Außen- & Innenjalousien, SAT-Anlage, Alarmanlage

Das Gebäude

- Mischek Wohnhochhaus (Baujahr 2002, bezogen 2004)
- Errichtet mit Förderungen nach §14 & §15 WWFSG – Anteil bereits zurückgezahlt
- Concierge-Service, Skylobby, versperrter Fahrradraum
- Videoüberwachung, Feuermelder-Service

- Fernwärme, gepflegte Gemeinschaftsbereiche

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 <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 <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap