# Modern Living - Exklusive Penthouse-Wohnung mit Weit- und Grünblick - Ruhelage




**Objektnummer: 20588**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

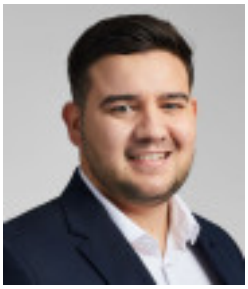
## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Am Freihof 9 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 97,68 m² |
| **Nutzfläche:** | 142,75 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | 30,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 667.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 275,00 € |
| **USt.:** | 27,50 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Häring**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER





































3SI IMMO GROUP

## Am Freihof 7-9
1220 Wien

Top 18 · 2. Dachgeschoß · Haus 2

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche** | **97,68 m²** |
| **Terrasse** | **7,74 m²** |
| **Dachterrasse** | **37,33 m²** |

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Vorraum | 6,33 m² |
| 2 | Wohnküche | 41,33 m² |
| 3 | Zimmer | 17,75 m² |
| 4 | Zimmer | 19,11 m² |
| 5 | Bad | 9,87 m² |
| 6 | WC | 1,73 m² |
| 7 | Abstellraum | 1,56 m² |

Übersicht

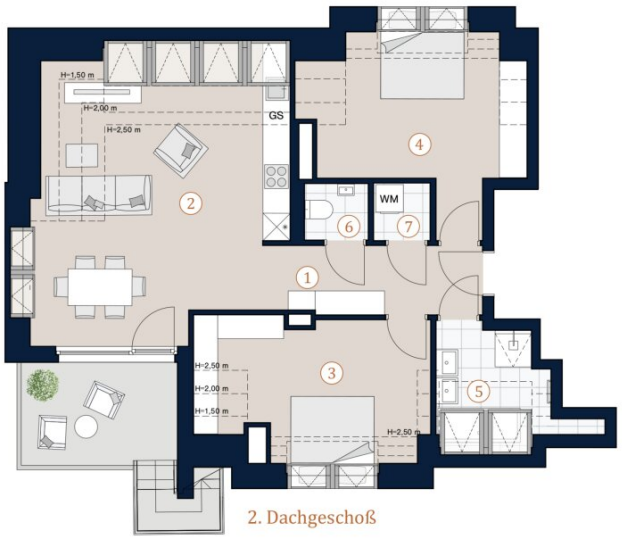


Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER



Dachterrasse




2. Dachgeschoß

A4 | M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Oktober 2023

# Objektbeschreibung

## The Liberty - Am Freihof

- 36 exklusive Eigentumswohnungen & 2 Townhouses
- 2 bis 4 Zimmer mit ca. 33 bis 116 m² Wohnfläche
- Attraktive Freiflächen bei jeder Einheit
- Hauseigene Tiefgarage
- Kinderwagenraum & Kellerabteile

Das Gebäude wird umweltfreundlich und effizient mit einer Luftwärmepumpe beheizt, die die in der Außenluft vorhandene Wärme nutzt. Diese Technologie sorgt nicht nur für eine angenehme Raumtemperatur, sondern trägt auch aktiv zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der CO2-Emissionen bei.

## Im urbanen Grün entfalten

Die Freiheit von „The Liberty“ beschränkt sich nicht nur auf Ihr neues Zuhause, sondern erstreckt sich auch auf die beeindruckenden Gemeinschafts- und Freibereiche. Großzügige, für alle zugängliche Grünflächen bieten einen angenehmen Rückzugsort, während eine einladende Pergola mit bequemen Sitzmöbeln im Sommer einen kühlen Schattenplatz in Ihrem persönlichen Naturparadies schafft. Für die kleinen Bewohner wartet ein abenteuerlicher Kinderspielplatz mit verschiedenen Spielgeräten, die jedes Kinderherz höherschlagen lassen. Ein besonderes Highlight sind die Urban-Gardening-Flächen im Außenbereich, die den Bewohnern die Möglichkeit bieten, eigenes Obst und Gemüse anzubauen. Mit Annehmlichkeiten wie einer hauseigenen Tiefgarage, E-Auto-Ladestationen und Fahrradabstellräumen mit Lademöglichkeiten für E-Bikes, eröffnet das moderne Wohnprojekt neue Dimensionen urbaner Unabhängigkeit.

## Grenzenloses Wohlbefinden erleben

In der dynamischen und erfrischenden Architektur von „The Liberty“ spüren Sie das Gefühl von Freiheit, das sich besonders in den großzügigen Außenflächen und dem weitläufigen Grundstück manifestiert. Zwei Baukörper und zwei Townhouses bieten ihren Bewohnern viel Raum zur individuellen Entfaltung und machen ihr neues Zuhause zu einer persönlichen Wohlfühloase. Die vielfältigen 2- bis 4-Zimmerwohnungen sowie die zwei Townhouses sind intelligent konzipiert und dank der verschiedenen Grundrisse ideal für Singles, Paare und junge Familien. Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche – sei es ein Balkon, eine Dachterrasse oder eine Terrasse – und erweitert so den Wohnraum nach draußen. Die ruhige Lage am Freihof macht jede Außenfläche zum perfekten Ort für Lebendigkeit und Ruhe.

## Endloser Komfort im eigenen Zuhause

Ihrem Wohlbefinden und Komfort wird in Ihrem neuen Zuhause oberste Priorität eingeräumt. Große Fensterfronten lassen das Licht in die Wohnräume

fluten, zugleich geben Ihnen steuerbare Raffstores und Rollläden die Flexibilität, die Lichtverhältnisse nach Belieben anzupassen. Dank der Fußbodenkühlung und -heizung haben Sie die Möglichkeit, die Temperatur in jedem Raum individuell zu regulieren. Für zusätzlichen Komfort sind die Dachgeschoßwohnungen mit Fan-Coils für die Raumklimatisierung ausgestattet. Die warmen Eichenparkettböden verleihen den Wohnräumen eine gemütliche Atmosphäre, während die hochwertigen Markensanitärprodukte und die exquisite Ausstattung der Badezimmer zu einem erhöhten Wohlbefinden beitragen. Erleben Sie mit „The Liberty“ die Freude des Wohnens auf einem neuen Level!

- Hochwertige Eichendielen
- Komfortable Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Kunststoff-Aluminium-Fenster
- Raffstores bzw. Rollläden
- Vollklimatisierung im DG (Fan-Coils)
- Markensanitärprodukte

- Exklusives Feinsteinzeug
- Videogegensprechanlage

## Nachhaltigkeit als Lebensstil

„The Liberty“ ist nachhaltig geplant und stolzer Träger des ÖGNI-Zertifikats in Gold, welches das höchste Maß an ökologischer Bauweise unterstreicht. Ganz ohne fossile Brennstoffe können Sie bequem und umweltbewusst leben – mit geringen Betriebskosten. Im Sommer sorgt eine Kühlung über den Fußboden für angenehme Temperaturen, während eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe das Gebäude beheizt. Die hauseigene Tiefgarage mit Möglichkeit einer Ladestation für E-Autos gewährleistet zukunftsweisende Mobilität. Ihr Fahrrad oder E-Bike findet im praktischen Fahrradabstellraum Platz, inklusive Lademöglichkeit. Großzügige Urban-Gardening-Flächen bringen das Grün direkt zu Ihnen nach Hause!!

- ÖGNI „Gold“ zertifiziert
- Umweltfreundliche Luftwärmepumpe
- Innovative Fußbodenkühlung
- Geringe Betriebskosten
- Lademöglichkeit für E-Autos & E-Bikes
- Großzügige Urban-Gardening-Flächen

## Aus Liebe zur Freiheit

Die Bewohner von „The Liberty“ genießen eine außergewöhnliche Lage, die das Beste aus Shopping, Gastronomie, Erholung und Kultur vereint. Das nahe gelegene Donau Zentrum bietet ein beeindruckendes Einkaufs- und Gastronomieerlebnis, während die grünen Oasen auf der Donauinsel und rund um die Alte Donau unzählige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Entspannung inmitten der Natur versprechen. In unmittelbarer Nähe finden Sie außerdem ein ausgezeichnetes Angebot an Kindergärten und Schulen. Die hervorragende Verkehrsanbindung durch die U1-Station Kagraner Platz ermöglicht es, das Herz Wiens in nur wenigen Minuten zu erreichen. Ob Sie nun die pulsierende Energie der Stadt oder die friedliche Ruhe der Natur

bevorzugen - in „The Liberty“ können Sie beides in vollen Zügen genießen.

## Wo der Himmel das Wasser trifft und die Stadt das Grüne

Tauchen Sie ein in die belebte Vielfalt der Donaustadt: Lassen Sie sich von der lebendigen Donauufer-Szene verzaubern, wo trendige Restaurants und Cafés wie Landtmann – Das Bootshaus oder das Strandcafé an der Alten Donau zum Genießen und Erholen einladen. Erleben Sie die grüne Umgebung Wiens hautnah auf der nur wenige Minuten entfernten

Donauinsel – einer atemberaubenden 21 km langen grünen Oase. Hier erstreckt sich eine Landschaft von endlosen Radwegen, versteckten Badestellen und idyllischen Ecken für entspannte

Momente in der Natur. Wenn Sie Wassersport lieben, bietet die Alte Donau vielfältige Möglichkeiten wie Rudern, Segeln oder Schwimmen. Ein besonderer Anziehungspunkt ist das Strandbad Gänsehäufel mit seinem eigenen Freibad und einer großzügigen Liegewiese. Die Umgebung von „The Liberty“ macht Ihr Stadtleben zu einem unvergesslichen Urlaubserlebnis.

**Die noch verfügbaren Stellplätze sind den Townhäusern sowie den Dachgeschoßwohnungen Top 17 & Top 18 zugeordnet.**

## Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

## Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

## Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

## Jetzt unverbindlich anfragen!

## Wohnung Top 2.18

Living on top!

Dieses besondere 3-Zimmer Penthouse bietet nicht nur ausreichend Platz, sondern auch ein modernes Wohngefühl, das höchsten Komfort verspricht. Das Highlight dieser Wohnung ist zweifellos die sonnendurchflutete Wohnküche, die dank der großzügigen Fensterflächen einen wunderschönen Blick ins Grüne ermöglicht. Hier können Sie den Tag entspannt beginnen und die Abende bei einem gemütlichen Essen ausklingen lassen. Die angrenzende Terrasse verbindet nahtlos den Innen- und Außenbereich und lädt zum Entspannen und Sonnenbaden ein. Doch damit nicht genug - über die Terrasse erreichen Sie die darüberliegende Dachterrasse, die Ihnen einen fantastischen Panoramablick bietet. Die beiden Schlafzimmer sind optimal ausgerichtet - eines nach Norden und das andere nach Süden, um Ihnen ein angenehmes Schlafklima zu bieten. Die moderne Ausstattung der Wohnung umfasst zudem eine Fußbodenheizung als auch eine Klimaanlage. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Luxus und Komfort Hand in Hand gehen und Ihnen ein traumhaftes Wohnambiente bieten.

Das Penthouse verfügt über rund 98 m² und teilt sich wie folgt auf:

- zentral angelegter Vorraum
- Bad mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- Gäste-WC
- Abstellraum
- offene Wohnküche mit Zugang zur Terrasse

- 2 Schlafzimmer
- Terrasse
- Dachterrasse

## Ausstattung

Diese Wohnung bietet endlosen Komfort im eigenen Zuhause und besticht durch eine hochwertige Ausstattung:

- Hochwertige Eichendielen
- Komfortable Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- 3-fach verglaste Holz-Aluminium-Fenster
- Raffstores bzw. Rollläden
- Markensanitärprodukte
- Exklusives Feinsteinzeug
- Videogegensprechanlage

Diese Wohnung eignet sich ideal als ein gemütliches Eigenheim wie auch zur Anlage.

Der Verkaufspreis für Eigennutzer beträgt **€ 725.000,00.**

Im Gebäude befindet sich auch eine hauseigene Tiefgarage, ein Stellplatz kann ab **€ 27.500,00** erworben werden.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <100m
Apotheke <150m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <3.475m

**Kinder & Schulen**
Schule <300m
Kindergarten <375m
Universität <1.200m
Höhere Schule <200m

**Nahversorgung**
Supermarkt <125m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <850m

**Sonstige**
Geldautomat <100m
Bank <100m

Post <250m
Polizei <850m

**Verkehr**
Bus <125m
U-Bahn <175m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <175m
Autobahnanschluss <1.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap