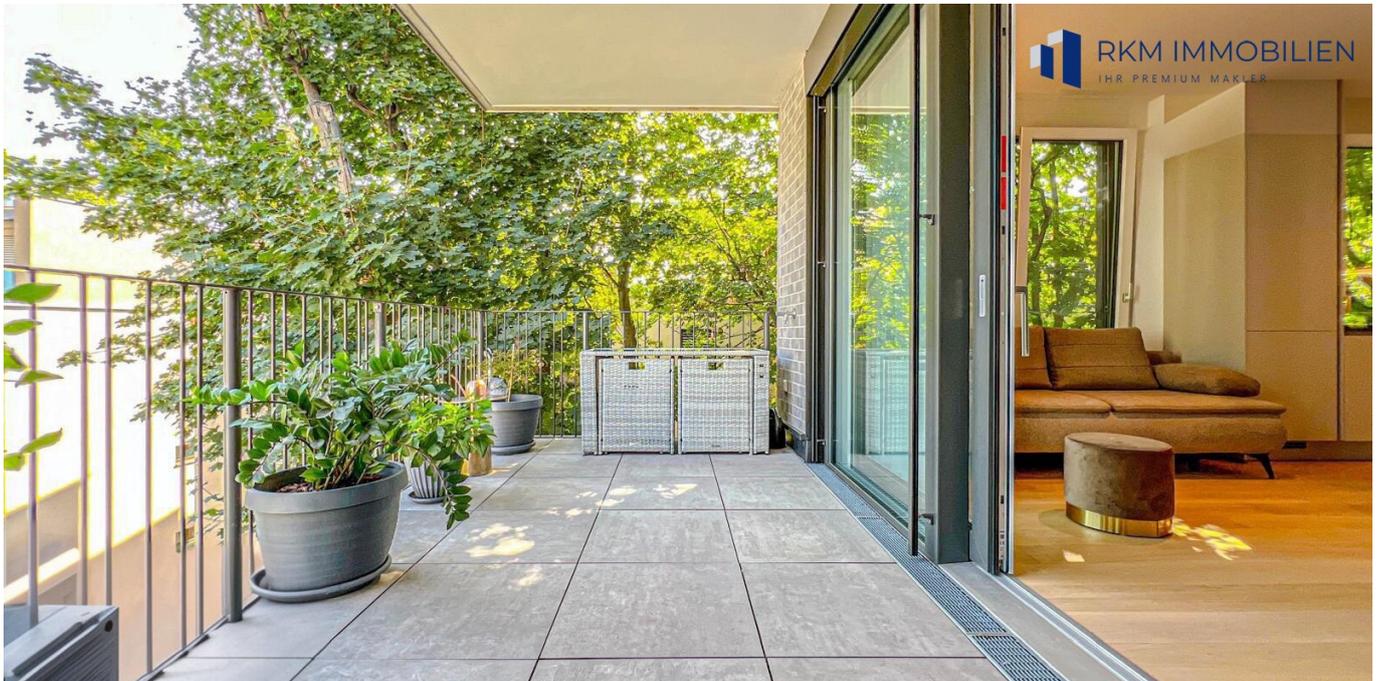


# Luxus & Lage vereint: Exklusives Design-2-Zimmer-Apartment mit Terrasse im Wiener Cottageviertel



Terrasse

**Objektnummer: 1684/72**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien, Währing
<b>Baujahr:</b>	2028
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,72 €
<b>USt.:</b>	15,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Deborah Uston**

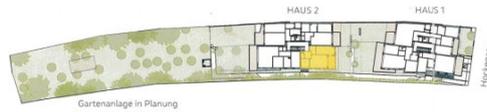
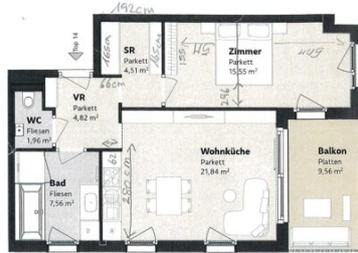
RKM Immobilien e.U.  
Margaretenstraße 38 / 7







## Haus 2 TOP 14, 3. STOCK



Unverbindliche Grundrissinformation. Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Für Einrichtungsplanungen sind nach terminlicher Abstimmung mit der Verkäuferin Naturmaße zu nehmen. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielsweise Fliesen und Verputz.

Hockegasse 49 | 1180 Wien



Wohnfläche	56,24 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>56,24 m<sup>2</sup></b>
Balkon	9,56 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	3,63 m <sup>2</sup>

Stand 07.03.22

Raumhöhe ca. 270 cm, außer in Nebenräumen wo eine abgehängte Decke erforderlich ist, z.B.: Bad, WC, Abstellraum, Vorraum, Schrankraum

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnliches 57 m<sup>2</sup> Luxusapartment mit beeindruckender 10 m<sup>2</sup> Terrasse im dritten Liftstock des exklusiven Neubauprojekts *Park Suites* – fertiggestellt im Jahr 2023 und gelegen im prestigeträchtigen Cottageviertel Wiens. Die stilvolle Wohnung wurde von einem international tätigen Unternehmer erworben, jedoch kaum genutzt, und wird nun im Zuge eines berufsbedingten Auslandszugs veräußert.

Hier vereinen sich Toplage, architektonischer Anspruch und urbaner Lifestyle zu einem einzigartigen Wohngefühl. Großflächige, raumhohe Fenster in allen Räumen und auf allen Seiten lassen besonders viel Tageslicht und Sonne herein, wodurch ein nahezu grenzenloser Übergang zur Natur entsteht. Dieses offene Raumgefühl vermittelt nicht nur Freiheit, sondern lässt die gesamte Wohnung noch großzügiger und heller erscheinen. Hochwertige, per Fernbedienung steuerbare Raffstores sorgen gleichzeitig für Komfort, Privatsphäre und ein angenehmes Raumklima.

Die lichtdurchfluteten Räume, edle Materialien und eine offen gestaltete Wohnküche mit unbenutzten Premium-Geräten von Bosch schaffen ein Ambiente, das gleichermaßen stilvoll wie funktional ist. Der großzügige Wohn- und Schlafbereich mit integriertem begehbarem Schrankraum öffnet sich zur eleganten, mit Naturstein gestalteten Terrasse – ein ruhiger Rückzugsort, der harmonisch mit der grünen Umgebung verschmilzt.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein barrierefreier Allgemeinbereich mit praktischem Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum. Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Angebot durch einen exklusiven 24/7 Concierge-Service, der sich um Ihre täglichen Anliegen kümmert – ob Blumenservice, Reinigungsorganisation oder persönliche Einkäufe.

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Statement für stilvolles, müheloses Leben in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens.

Raumaufteilung:

- 1 Großzügiger Vorraum
- 1 Begehbare Schrankraum
- 1 Wohn-Essbereich mit hochwertig ausgestatteter Küche
- 1 Schlafzimmer
- 1 Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche

- 1 Separates WC
- 1 Terrasse (10 m<sup>2</sup>)

Hochwertige Ausstattung:

- Edles Eichenholzparkett im Landhausstil
- Hochmoderne Fußbodenheizung
- Stilvolle Armaturen und erstklassige Materialien
- Holz-Alu-Fenster mit elektrischem Sonnenschutz für optimale Lichtverhältnisse
- Gegensprechanlage mit Videofunktion für höchste Sicherheit
- Raumhöhe von 270 cm für ein großzügiges Raumgefühl

Öffentliche Anbindung:

U-Bahn: U6 Währinger Straße - Volksoper (7 Minuten)

Bus: 40A Peter-Jordan-Straße, 40A Felix-Dahn-Straße

Straßenbahn: 41 Scheibenbergstraße, 41 Erndtgasse, 40 Eckpergasse

Fazit: Erleben Sie den unvergleichlichen Lebensstil der Park Suites. Diese exklusive Wohnung ist das perfekte Refugium für Singles und Familien, die Wert auf Design, Funktionalität und eine erstklassige Lage legen. Die weitläufige Parkanlage mit majestätischen alten Bäumen und zahlreichen ruhigen Plätzen lädt zum Entspannen ein. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern einen Lebensstil, der höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Nutzen Sie die Gelegenheit, diese außergewöhnliche Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Diese exklusive Immobilie wartet darauf, Ihr neues Zuhause zu werden.

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap