

**LUXURIÖSES WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN WIENS –
MODERNE DG-WOHNUNG AUF 2 EBENEN MIT
WHIRLPOOL + SAUNA + STELLPLATZ**



Objektnummer: 7320/418

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,00 m ²
Nutzfläche:	147,49 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 114,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	464,68 €
USt.:	58,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boris Bueer

















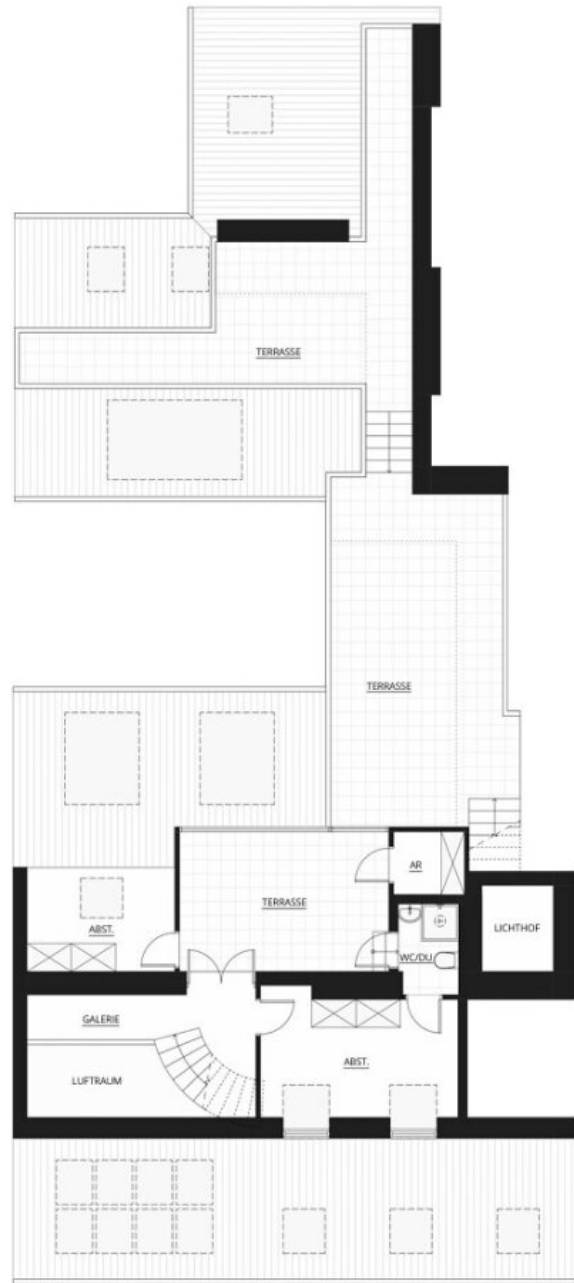


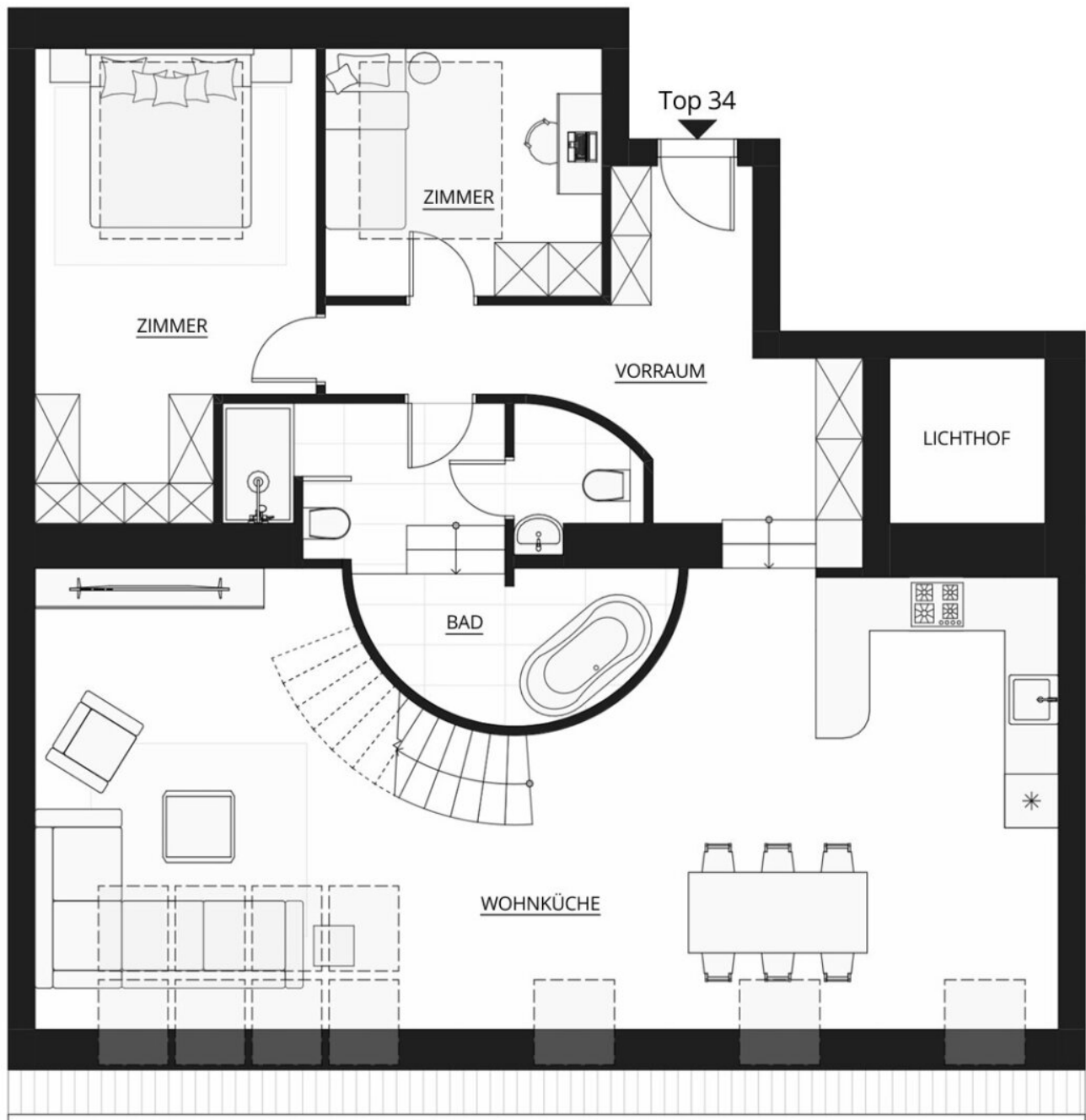


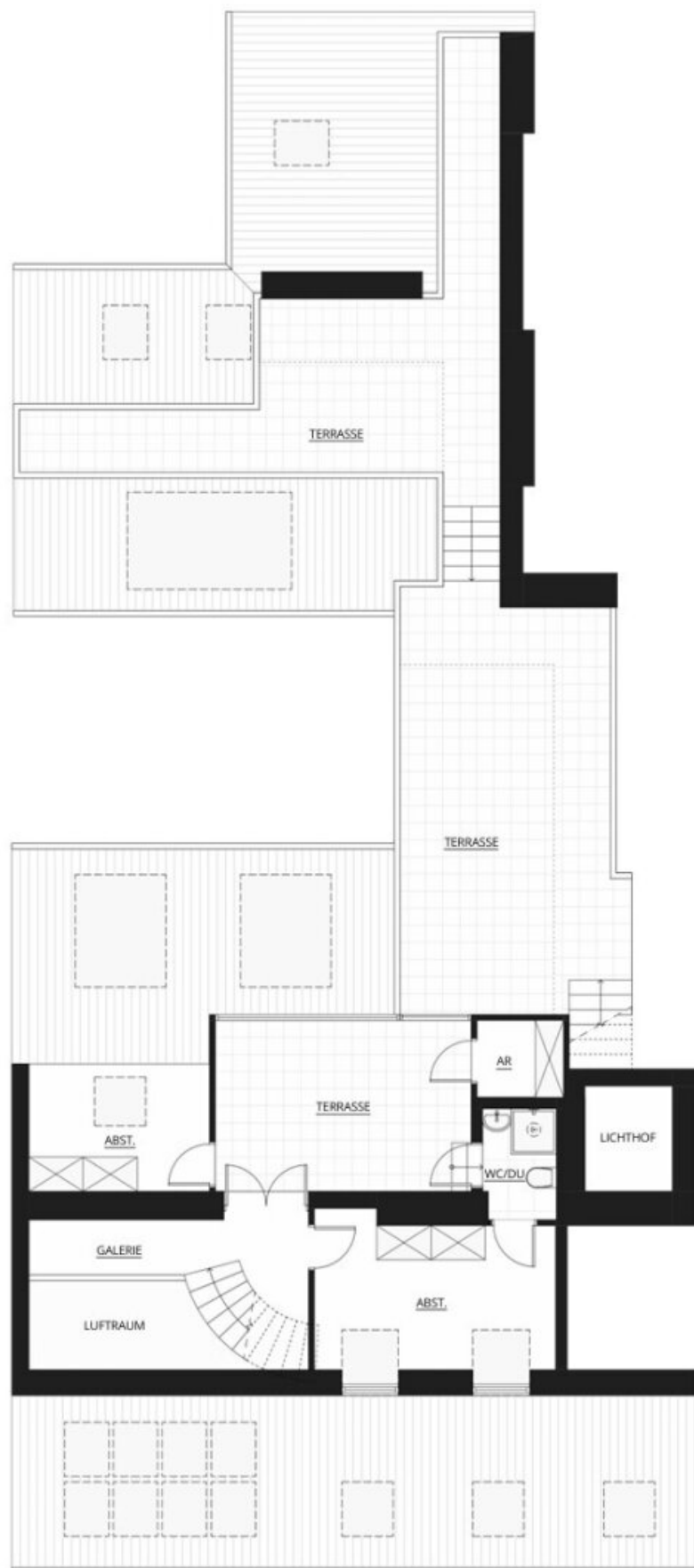












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit ca. 129 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, in bester Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks, unweit des Rennwegs. Diese Wohnung kombiniert modernen Wohnkomfort mit exklusiver Ausstattung und bietet zahlreiche Highlights wie eine Terrasse, einen Wintergarten sowie einen privaten Whirlpool.

Die Immobilie eignet sich perfekt für anspruchsvolle Eigennutzer, die besonderen Wert auf Großzügigkeit, Helligkeit und Lebensqualität legen. Ein Objekt für alle, die das Besondere suchen – sowohl innen als auch außen.

Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage des 3. Bezirks (Landstraße), unweit des Rennwegs. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn, Straßenbahn, Bus) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene Belvederegarten und der Botanische Garten bieten Erholung und Natur im direkten Umfeld.

Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 129 m²

NFL: ca. 148 m²

Zimmer: 3 + Galerie

WC: 1

Bad: 1

Lift: ja

AR: 2

Terrasse: 1 (ca.17m²)

Wintergarten: 1 (ca. 14 m²)

Stellplatz: ja (**INFO:** Als Eigentümer liegt die Bewilligung zur Errichtung von insgesamt drei Stellplätzen vor)

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die **einzige Garage im Haus mit direkter Straßenzufahrt**. Derzeit wird die Fläche für ein Auto genutzt, zusätzlich befindet sich direkt

daneben ein **eigener Lager- bzw. Wirtschaftsraum**, der vielseitig verwendbar ist.

Der Zugang erfolgt bequem entweder über das Garagentor von der Straße oder über eine **eigene Tür im Stiegenhaus**. Damit bietet diese Einheit nicht nur höchsten Komfort, sondern auch zusätzliche Sicherheit und praktischen Stauraum.

Beschreibung:

EBENE 1

- Helle und großzügige Wohnküche
- großzügiger Vorraum
- 2 Schlafzimmer (1 Schlafzimmer inkl. begehbare Garderobe)
- 1 separates Gäste WC
- Großzügiges Badezimmer mit Doppelhandwaschbecken, Badewanne mit Whirlpoolfunktion, WC und Dusche
- Wirtschaftsraum / Abstellfläche

EBENE 2

- Galerie mit offenem Wohncharakter
- 2 Abstellräume (derzeit als Schlafbereiche genutzt)
- Badezimmer mit Dusche und WC (von Schlafzimmer und Wintergarten begehbar)
- Ausgang zum Wintergarten (ca. 14 m²) und Sauna
- Zugang zur Terrasse (ca. 17 m²)
- Zugang zur Dachterrasse (ca. 11 m² RK Weg zur Nutzung)

Ausstattung:

- Parkettböden

- Fliesen in den Nassräumen
- Fenster mit Mehrfachverglasung
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Hochwertige Armaturen
- Fußbodenheizung im gefliesten Bereich des EG
- Lift
- Abstellraum
- Klimaanlage **in jedem Zimmer**
- Terrasse
- Dachterrasse mit Stadtblick
- Sauna
- Alarmanlage
- Wintergarten mit Steinboden
- VELUX Fenster inkl. elektrischen Jalousien
- Stellplatz im Haus

Kosten:

KP: EUR 990.000 ,--

Monatliche Vorschreibung : 894,83 EUR inkl. 10% USt.

Monatliche Vorschreibung Garage: 287,25 EUR inkl. 10% USt.

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

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap