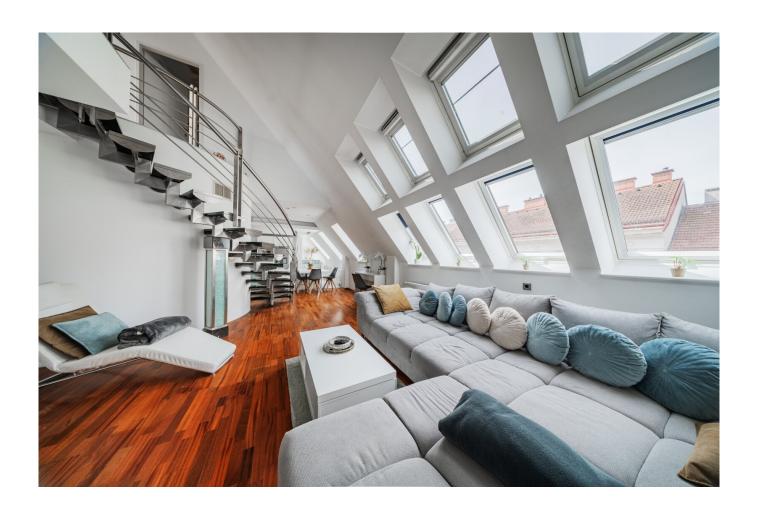
# LUXURIÖSES WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN WIENS – MODERNE DG-WOHNUNG AUF 2 EBENEN MIT WHIRLPOOL + SAUNA + STELLPLATZ



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:VollAlter:NeubauWohnfläche:129,00 m²Nutzfläche:147,49 m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 2

 WC:
 3

 Terrassen:
 1

Terrassen: Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

D 114,18 kWh / m² \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:**C 1,65 **Kaufpreis:**990.000,00 €

 Kaufpreis:
 990.000,00

 Betriebskosten:
 464,68 €

 USt.:
 58,47 €

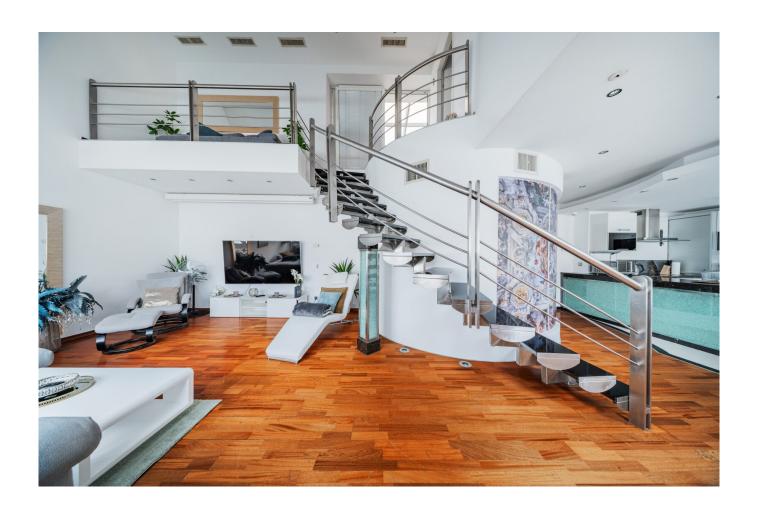
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**

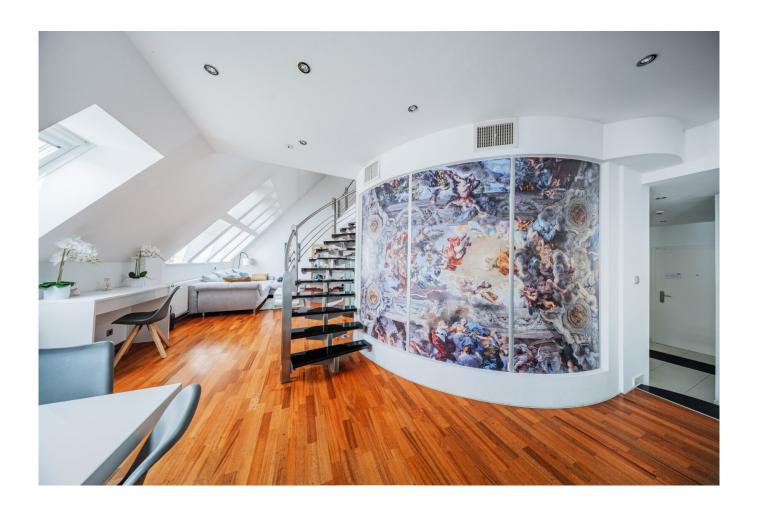


**Boris Bueer** 















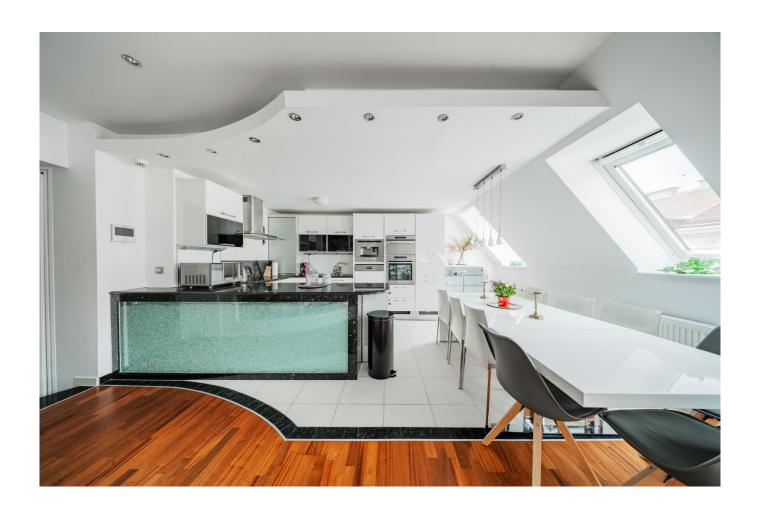




































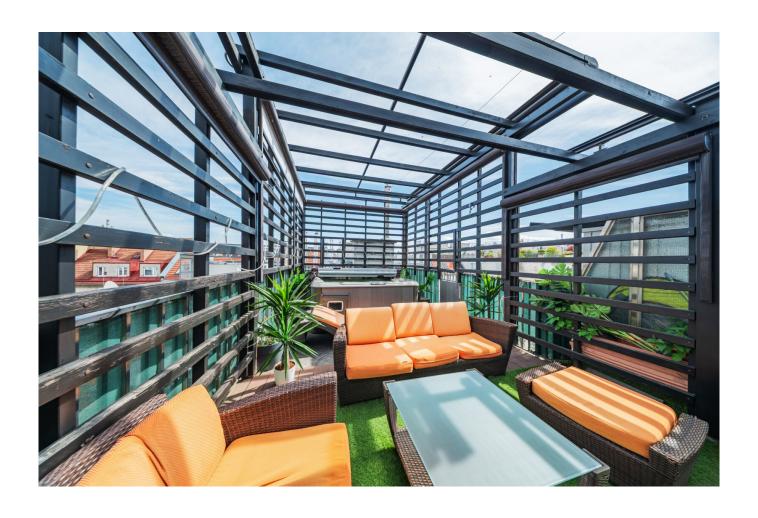










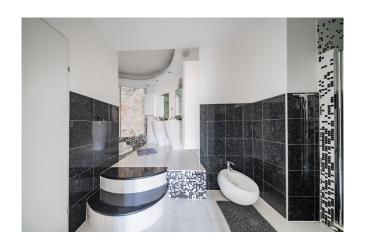


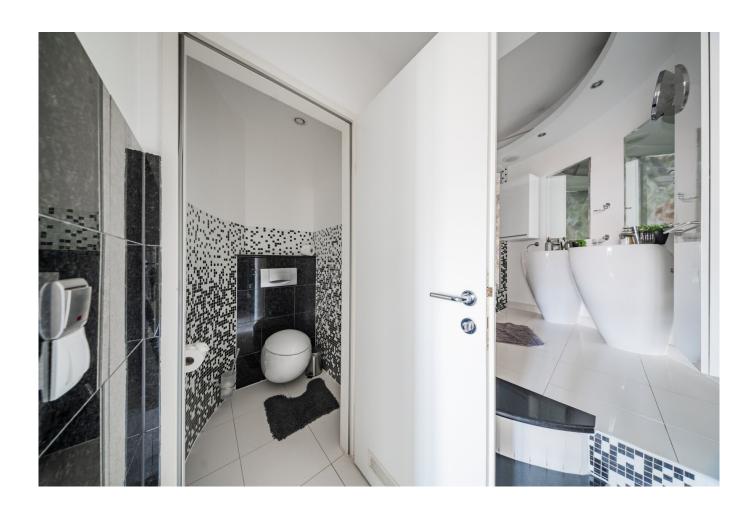












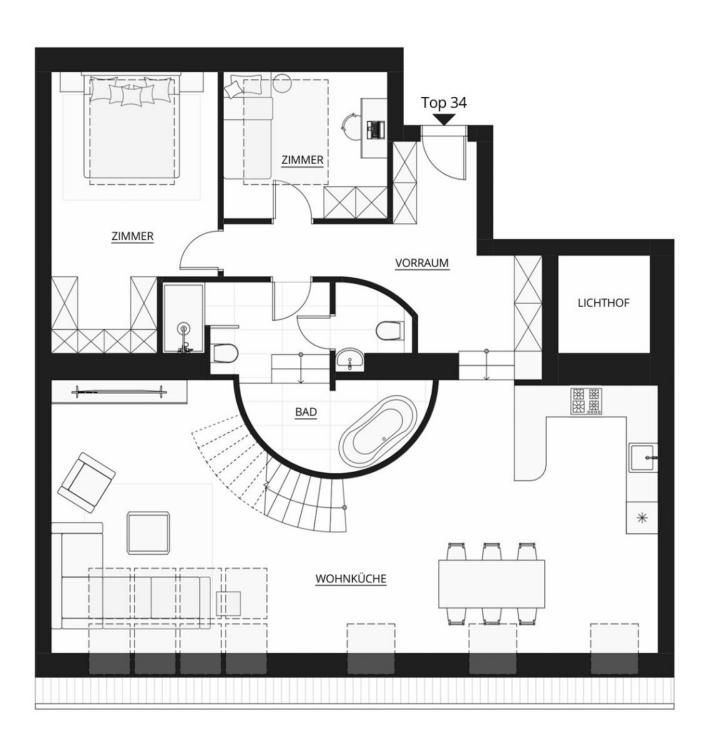


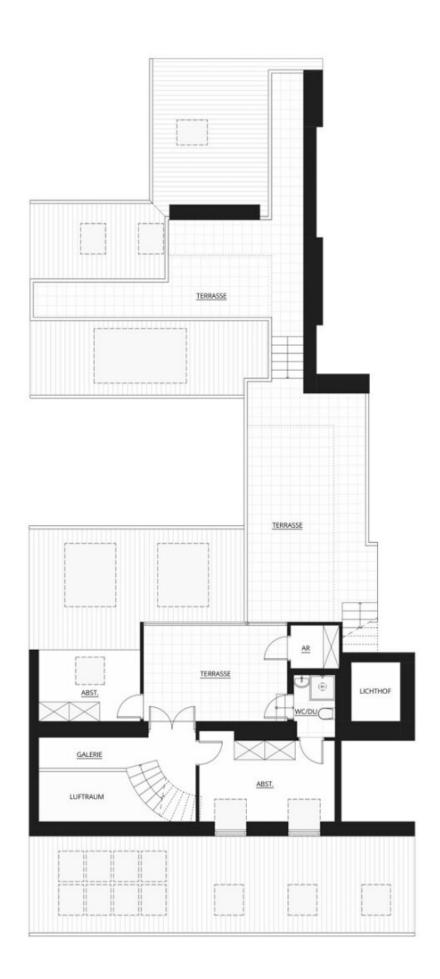












## **Objektbeschreibung**

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 m<sup>2</sup>

NFL: ca. 148 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3 + Galerie

WC: 1

Bad: 1

Lift: ja

AR: 2

Terrasse: 1 (ca.17m<sup>2</sup>)

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. begehbarer 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

Gegensprechanlange mit Kamera	
Hochwertige Armaturen	
Fußbodenheizung im gefliesten Bereich des EG	
• Lift	
Abstellraum	
Klimaanlage <b>in jedem Zimmer</b>	
• Terrasse	
Dachterrasse mit Stadtblick	
• Sauna	
Alarmanlange	
Wintergarten mit Steinboden	
VELUX Fenster inkl. elektrischen Jalousien	
Stellplatz im Haus	

• Fliesen in den Nassräumen

• Fenster mit Mehrfachverglasung

#### 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 Büer unter <u>069919473730</u> 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