

**Luxuriöse Neubauwohnung im 15. Stock | ca. 126m² mit
großzügiger Loggia & herrlicher Aussicht auf den
Wienerberg inkl. Garage**



Objektnummer: 4752

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,99
Kaufpreis:	575.000,00 €
Betriebskosten:	482,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

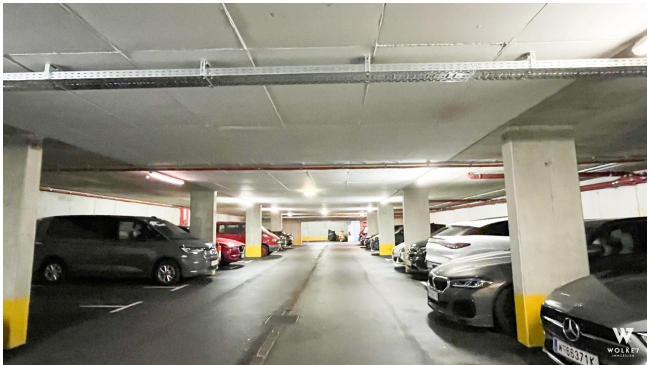


Violeta Nikolov

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien







Objektbeschreibung

Luxuriöse Neubauwohnung im 15. Stock – ca. 126 m² mit großzügiger Loggia & herrlicher Aussicht auf den Wienerberg | Möglichkeit auf 3 Zimmer

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause hoch über der Stadt! In der **ca. 15. Etage des SEG Towers** eröffnet sich Ihnen ein **Wohnraum auf ca. 126 m²**, der Design, Komfort und Technik auf höchstem Niveau vereint. Der unvergleichliche **Panoramablick über Wien**, die **ca. 25 m² große Loggia** und die **exklusive Ausstattung** machen dieses Objekt zu einer Rarität am Wiener Immobilienmarkt. Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten: **urbanes Leben** in Kombination mit **Ruhe, Licht und Aussicht**.

Raumaufteilung & Ausstattung

- **Wohnfläche:** ca. 126 m² inkl. Loggia
- **Zimmer:** 2 (3-Zimmer möglich)
- **Loggia:** ca. 25 m²
- **Wohn- und Schlafräume:** zentral begehbar
- **Küche:** mit Induktionsherd und Geschirrspüler
- **Sanitär:** Bad mit Badewanne und 2-in-1 Waschtrockner, separates WC mit Handwaschbecken
- **Begehrter Kleiderschrank**
- **Praktischer Abstellraum**

Technik & Zustand

- **Siemens Einbauküche** inkl. Backofen-Dampfgarer-Kombi, integrierter Kaffeemaschine & Induktionskochfeld
- **Philips-Hue Smart Lighting**: steuerbar per App oder Sprachbefehl
- **Klimaanlage mit App-Steuerung** (Wohn- & Schlafzimmer)
- **Sonos Soundsystem** in allen Räumen
- **Samsung Smart TVs**: in Wohnzimmer und Schlafzimmer
- **Elektrischer Kamin mit Heizfunktion**
- **Videogesteuertes Zutrittssystem** für höchste Sicherheit
- **Barrierefreier Zugang**: zur Wohnung sowie zu Gemeinschaftsflächen
- **Fernwärme**
- **Kellerabteil**: inkludiert
- **Baujahr**: 2004

Lage & Besonderheiten

Leben am Wienerberg bedeutet, die Stadt in Reichweite und dennoch Ruhe im Alltag zu genießen.

- **Geplante U2-Station** direkt vor dem Haus
- **Optimale Anbindung an A23 und Innenstadt**
- **Naherholung am Wienerbergpark** und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten

Weitere Vorteile

- **Dachterrassenpool**
- **Exklusiver Spa-Bereich** mit hauseigener **Sauna**
- **Moderne Fitnessräume:** kostenlos nutzbar
- **Concierge-Service:** professionell, zuverlässig
- **Tiefgaragenstellplatz**

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

VERKAUFSPREIS: € 575.000,- + Garagenplatz (20.000 Euro)

PROVISION: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

Für **nähere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung** (gerne auch an Wochenenden und Feiertagen) stehe ich Ihnen unter der Rufnummer [+43 681 84361917](tel:+4368184361917) zur Verfügung

Ihr Ansprechpartner:

Violeta Nikolov

Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

E-Mail: v.nikolov@w7.immo

****Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.****

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch

vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

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