

## Vom eigenen Pool ins pralle Leben - ein Familienrefugium



**Objektnummer: 940**

**Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien, Leopoldstadt
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	230,78 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	329,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 52,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	2.999.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	605,25 €
<b>USt.:</b>	60,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

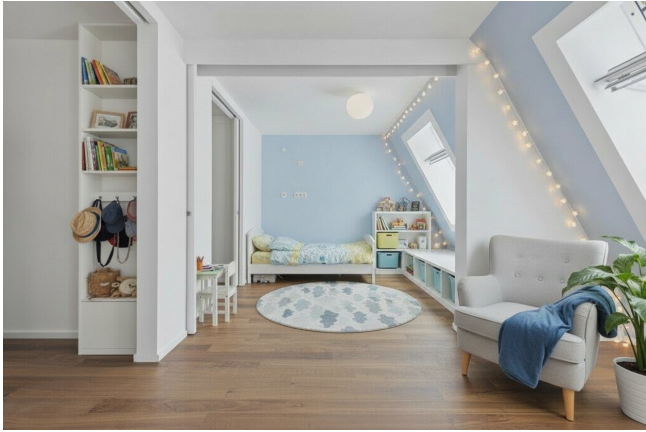
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

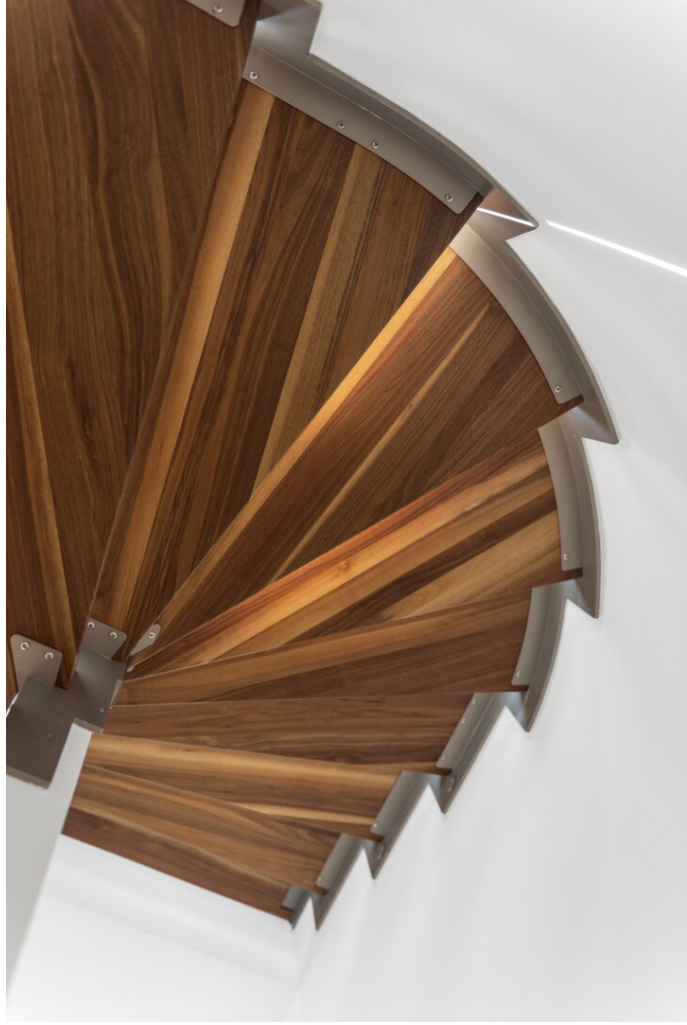


**Viola Dollinger**

IMMOROHR Immobilien GmbH







## Objektbeschreibung

Superzentral, mit immer guter Luft (unmittelbar an der Aircondition Wiens - dem Donaukanal). Mitten am Puls der Stadt, mit dem Vorteil nicht im Dauer-Gedränge der Touristen zu leben. Einmal über die Brücke und schon in der Inneren Stadt.

In diesem Penthouse lebt es sich hervorragend, es erfüllt all Ihre Wünsche

- mittels Liftfahrt direkt von der hausinternen Garage in die Wohnung
- beheizbarer Pool auf der uneinsehbaren Dachterrasse
- Hauptschlafzimmer mit en-suite Badezimmer samt Badewanne und Dusche sowie privater Terrasse
- Vorbereitung für eine Teeküche damit Ihre Gäste vollumsgort sind

Bilder sind teilweise mit KI bearbeitet

### Die Raumaufteilung im Detail

#### Dachterrasse

- Anschlüsse für eine Outdoorküche mit Wasser und Strom
- beheizbarer Pool mit verschiebbarem Deck und großem Loungebereich
- Außendusche und Toilette

### 2. Dachgeschoß

- Liftfahrt in die Wohnung

- offener Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- offene Küche mit allen Anschlüssen, Gasanschluss und Vorbereitung für eine Kochinsel
- abtrennbarer Arbeitsbereich
- Essbereich
- Gästetoilette mit Waschbecken
- Treppe in das 1. DG und auf die Dachterrasse

## **1. Dachgeschoß**

- Vorraum
- Masterbedroom mit privater Terrasse (Osten), En-Suite Badezimmer und begehbarem Kleiderschrank
- zentral begehbare weitere drei (Kinder-) Schlafzimmer (Westausrichtung)
- weiteres Gäste- oder Schlafzimmer mit En-Suite Bad (Dusche, Waschbecken, WC)
- (Kinder-)Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Wanne
- Separate Toilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

- Teeküche (Vorbereitet für: Spüle und Kühlschrank)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap