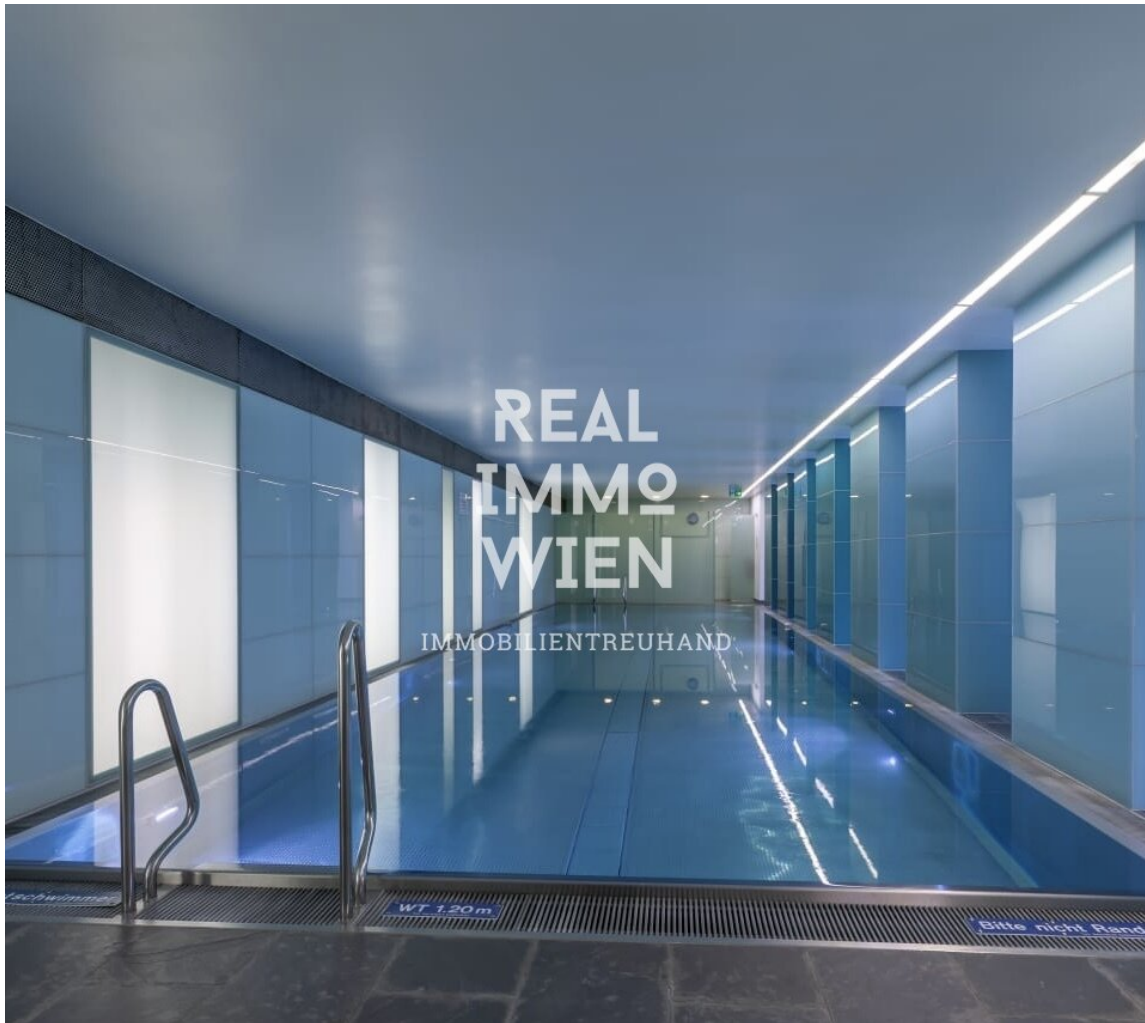


**EINZIGARTIGE WOHNUNG IM 19. BEZIRK - 425 qm - POOL  
- WELLNESS**



**Objektnummer: 55739**

**Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 425,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 3                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                 |
| <b>Garten:</b>                       | 600,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>                       | 10,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 103,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,28                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 3.599.000,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 2.458,00 €                        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

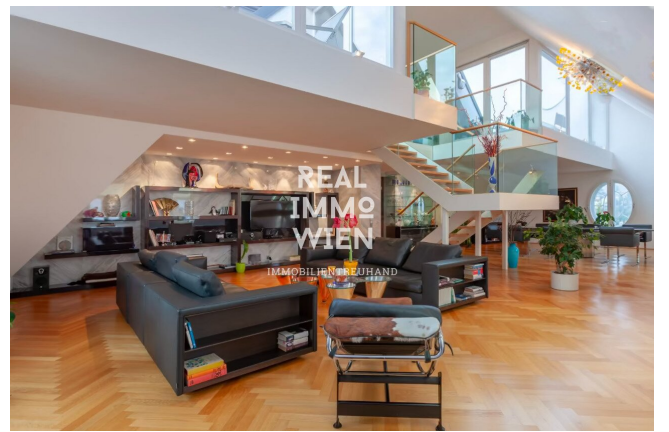


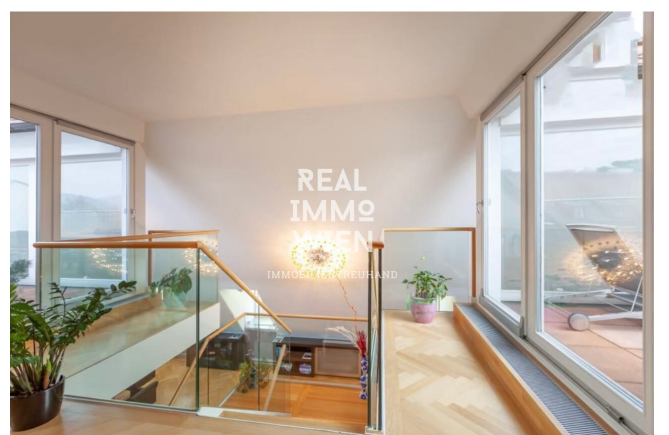
**Gerald Frank**

Real Immo Wien Immobilientreuhand - Inh. Gerald Frank  
Rabensteig 1 / 13  
1010 Wien

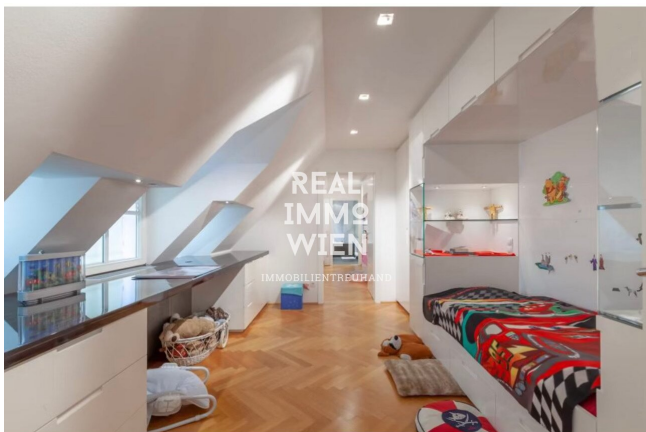
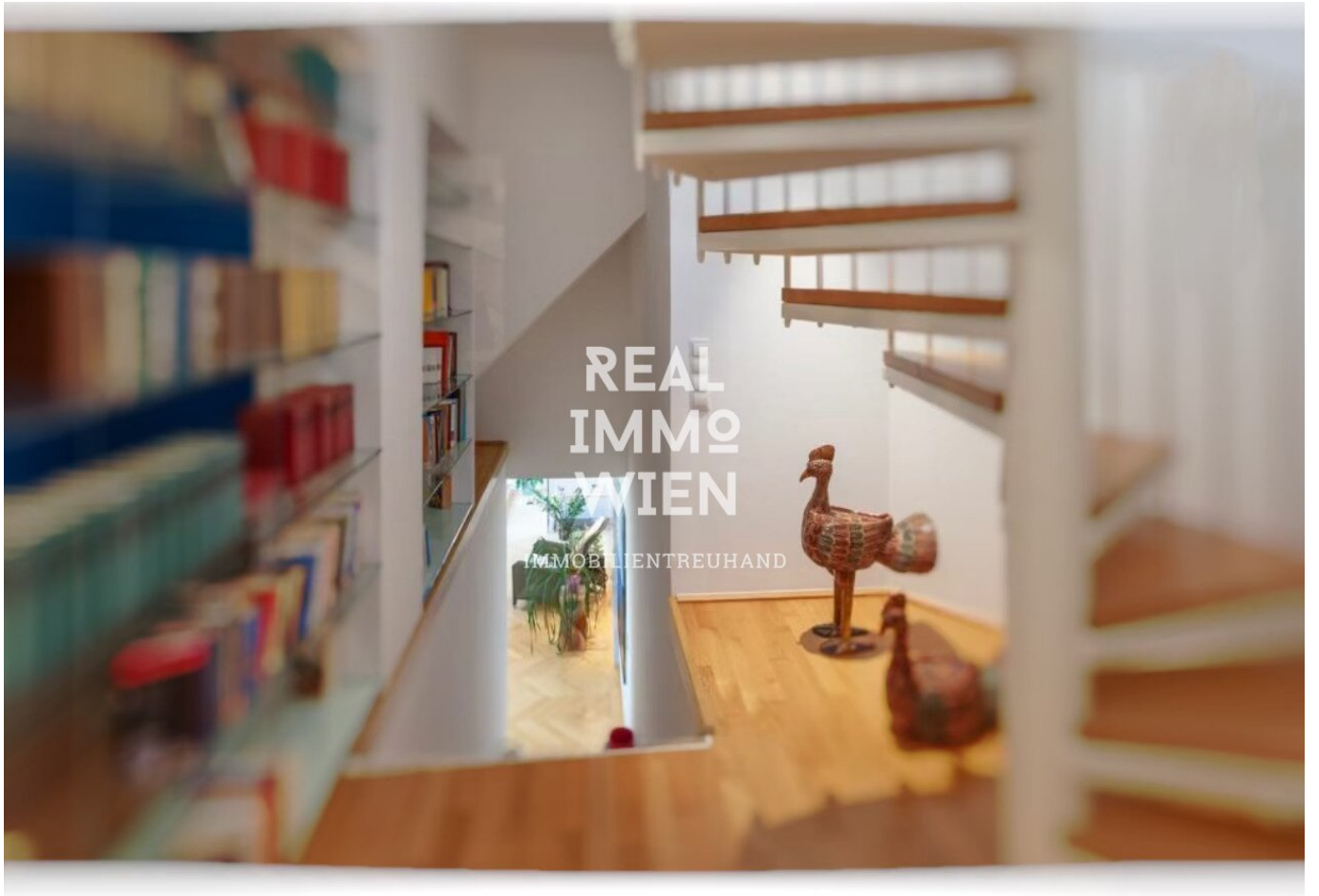


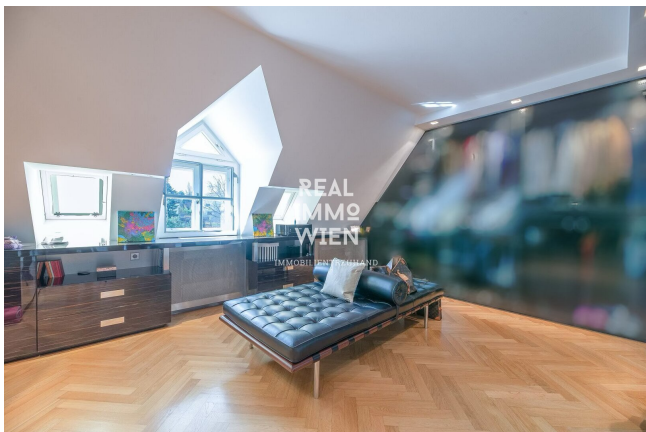




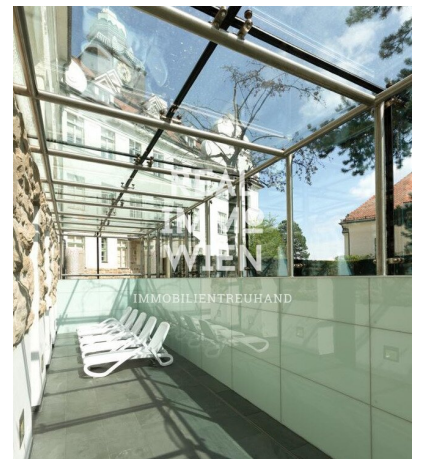
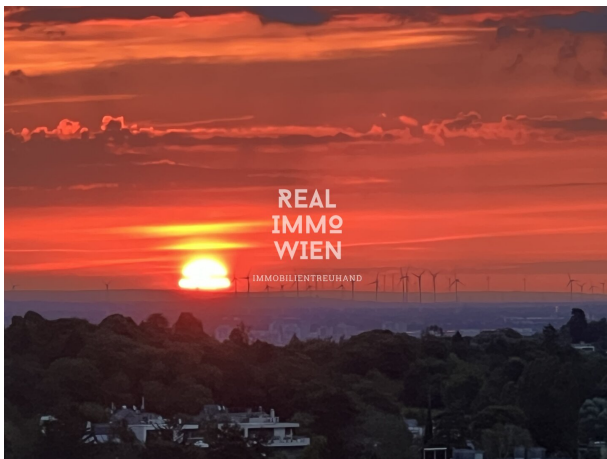




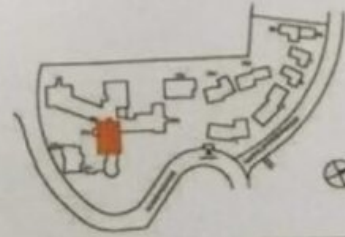






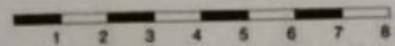






| TOP 4.5/3 3.OG              |                        |
|-----------------------------|------------------------|
| 1                           | DIELE 44,64 M2         |
| 2                           | WC 3,56 M2             |
| 3                           | WOHNZIMMER 120,12 M2   |
| 4                           | KÜCHE 27,55 M2         |
| 5                           | ABSTELLRAUM 11,44 M2   |
| 6                           | ZIMMER 22,34 M2        |
| 7                           | ZIMMER 29,31 M2        |
| 8                           | WC 5,31 M2             |
| 9                           | BAD 13,92 M2           |
| 10                          | GALERIE 32,86 M2       |
| 11                          | ZIMMER 15,19 M2        |
| 12                          | ZIMMER 14,88 M2        |
| 13                          | BAD/WC 9,95 M2         |
| 14                          | BAD/WC 12,74 M2        |
| 15                          | ZIMMER 29,05 M2        |
| 16                          | AUFGANG STIEGE 4,32 M2 |
| 17                          | TURMZIMMER 10,95 M2    |
| 18                          | TURMGALERIE 3,51 M2    |
| <b>WOHNFLÄCHE 411,64 M2</b> |                        |
| 19                          | TERRASSE TURM 21,66 M2 |
| 20                          | TERRASSE 10,67 M2      |
| 21                          | TERRASSE 12,53 M2      |
| <b>TERRASSEN 44,86 M2</b>   |                        |

Die Möblierung/Ausstattung dieses Planes ist ein Gestaltungsvorschlag und nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes. Änderungen vorbehalten.



DATUM : 14.02.2005

BLATT 1 VON 2

**REAL  
IMMO  
WIEN**  
IMMOBILIENTREUHAND



**Wohnfläche: ca. 411 m<sup>2</sup>**  
**Terrassen: ca. 44m<sup>2</sup>**  
**Zimmeranzahl: 6**  
**Lage: Nähe Neustift am Walde**





**REAL  
IMMO  
WIEN**

IMMOBILIENTREUHAND

Die Möblierung/Ausstattung dieses Planes ist ein Gestaltungsvorschlag und nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes. Änderungen vorbehalten.

DATUM : 14.02.2005      BLATT 2 VON 2

**Wohnfläche: ca. 411 m<sup>2</sup>**  
**Terrassen: ca. 44m<sup>2</sup>**  
**Zimmeranzahl: 6**  
**Lage: Nähe Neustift am Walde**





## Objektbeschreibung

Wenn Sie ein Haus im Haus suchen, dann werden Sie diese Immobilien lieben!

Es liegt in absoluter Ruhelage des 19. Bezirks und bietet Ihnen einen Höhepunkt an Komfort und Luxus.

Der offene Grundriss dieses Penthouse mit zwei Dachterrassen und eigener Turmuhr verzaubert Sie mit einem traumhaften Wienblick bis zu ungarischen Windmühlen ... der Garten, der Balkon und die Terrassen sorgen für ein Gefühl von Freiheit und Entspannung.

Auf einer Fläche von 425m<sup>2</sup> architektonisch durchdachten Details, mit viel Liebe ausgewählten hochwertigen Materialien und elegantem Design werden Sie in eine besondere Energie und wunderschöne Atmosphäre eintauchen.

Der Höhepunkt dieses Appartements ist der lichtdurchflutete Wohnsalon, dessen Modernität mit Altbau des 18. Jahrhunderts zusammen schmelzt und sich in einem Kunstsalon zelebriert.

Intelligent ausgestattete, separate Küche, mit hochklassigen Geräten und einer Übersicht auf malerische Landschaften vom Kalenberg und Weintrauben Felder ist der Treffpunkt für gemütliche Mahlzeiten.

Zwei Stockwerke mit vier Schlafzimmern, drei Bädern (jedes mit eigenem Fenster, Badewanne und der Duschkabine) bieten genug Platz für jeden Geschmack.

Das Schmuckstück dieser Immobilie ist der Wellnessbereich mit eigenem Pool, der Sauna und dem Steambad. Der den Alltag leicht zu vergessen macht und die volle Erholung schenkt.

Den besten Eindruck bekommt man natürlich bei einer Besichtigung. Diese Wohnung ist eine einmalige Gelegenheit, in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens zu leben

Partner [Winterdienst Wien](#)

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap