

## **Exklusives Penthouse mit spektakulären Freiflächen nahe Prater & UNO-City**



Essecke

**Objektnummer: 141/84834**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Wohnfläche:</b>	137,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	1.299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,10 €
<b>USt.:</b>	24,38 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	202,59 €

## Ihr Ansprechpartner

**Monika Riener**

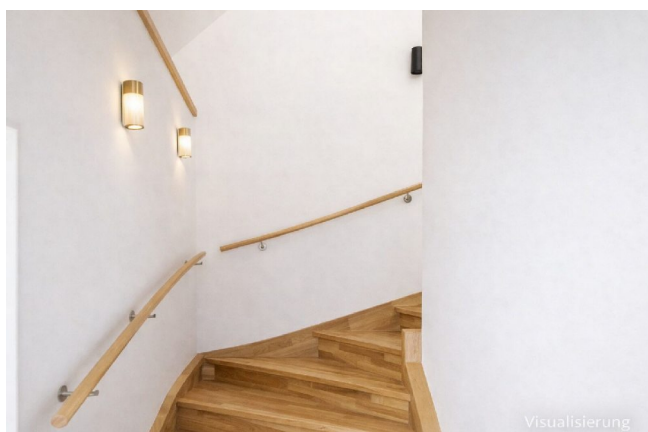
Rustler Immobilienreuhand

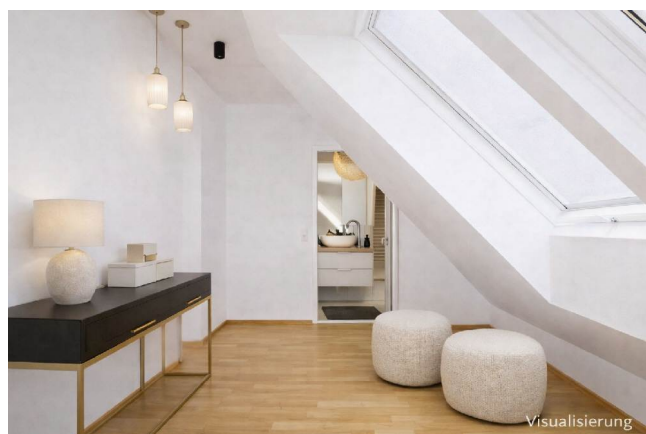
T +43 1 894 97 49393

H +43 676 834 34 393

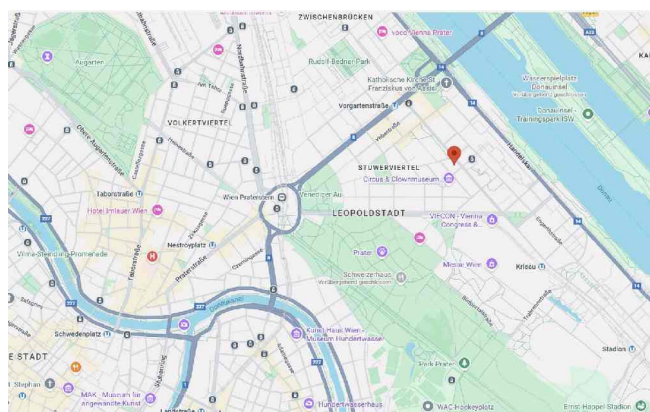
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Penthouse auf zwei Dachgeschossebenen vereint urbanen Luxus, Ruhe und atemberaubende Ausblicke in einer der begehrtesten Lagen des 2. Wiener Bezirks.

Im Zuge einer umfassenden Altbausanierung wurde die Wohnung 2020 neu errichtet und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und drei uneinsichtige Freiflächen machen dieses Objekt zu einer echten Rarität.

### **Wohnen mit Weitblick:**

auf rund 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie lichtdurchflutete Räume, eine großzügige Wohnküche sowie insgesamt 4,5 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob Familie, Arbeiten von zu Hause oder repräsentatives Wohnen.

Das absolute Highlight sind die zwei Dachterrassen und der Balkon mit insgesamt über 40 m<sup>2</sup> Freifläche:

Blick auf Prater, Donau-City, Donauturm, Kahlenberg und bei klarer Sicht sogar auf den Stephansdom

Süd-West-Ausrichtung für Sonnenuntergänge

Nord-Ost-Terrasse ideal für heiße Sommertage

### **Hochwertige Ausstattung:**

Moderne Küche mit Markengeräten, Induktionskochfeld & integriertem Dunstabzug

Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)

Klimaanlage von DAIKIN in allen Aufenthaltsräumen

Zwei stilvolle Badezimmer mit Badewanne & Walk-in-Dusche, Fenster

Zwei WCs (inkl. Gäste-WC)

Parkett- und Fliesenböden

Personenlift

Mehrere Abstellräume

Die Küche ist bereits im Kaufpreis inkludiert, hochwertiges Mobiliar kann bei Interesse übernommen werden.

Nachhaltig & effizient, dank moderner Haustechnik (Luftwärmepumpe von VIESMANN) belaufen sich die monatlichen Stromkosten inkl. Heizung auf lediglich ca. EUR 70,–.

### **Lage & Infrastruktur:**





Die Wohnung liegt perfekt angebunden, aber dennoch ruhig:

U1 Vorgartenstraße & U2 Messe-Prater fußläufig,  
Praterstern in ca. 10 Gehminuten  
Prater, Donauinsel & Donau-City in unmittelbarer Nähe.  
Innenstadt in ca. 10 Minuten öffentlich erreichbar.  
Flughafen Wien in unter 20 Minuten mit dem Auto.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken sowie Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Umgebung.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.