

# #SQ - EINZIGARTIGES LOFT-PENTHOUSE MIT TERRASSE IN EXKLUSIVER COTTAGE-LAGE



**SQ**  
MAKLER

**Objektnummer: 21150**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 139,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,10
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	171,46 €
<b>USt.:</b>	17,79 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien











**SC**  
MAKLER



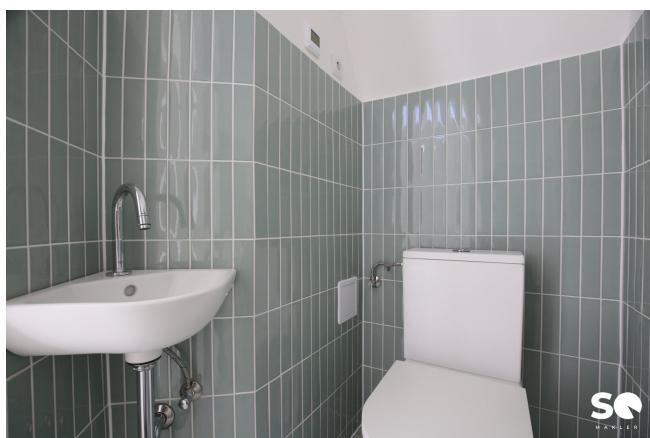
**SC**  
MAKLER



**SC**  
MAKLER

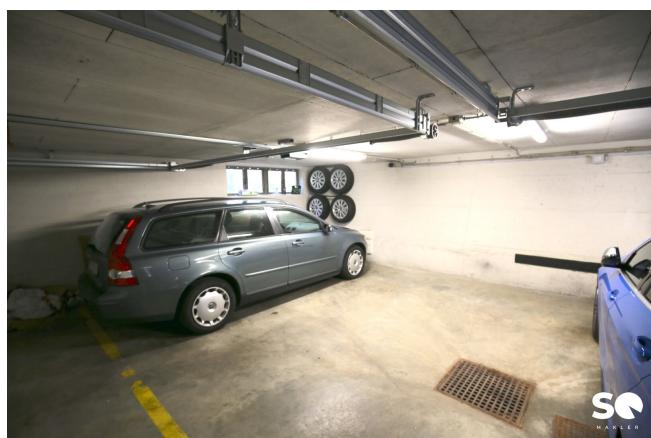


**SC**  
MAKLER

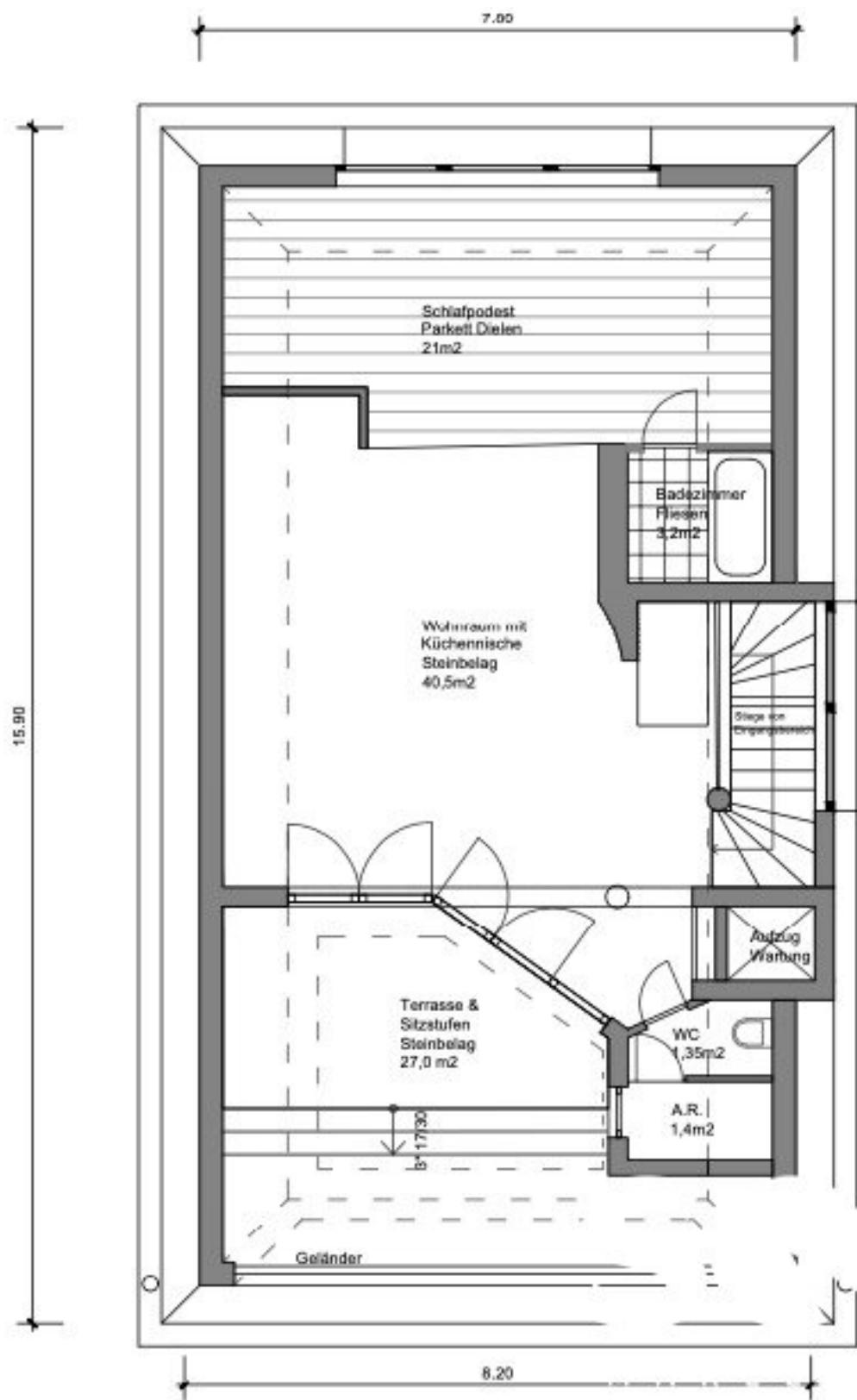


**SC**  
MAKLER









# Objektbeschreibung

Diese exquisite Dachgeschoßwohnung im Herzen des Hietzinger Cottage vereint modernes Design mit luxuriösem Wohnkomfort. Auf einer Wohnfläche von ca. 68,45 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein großzügiges, loftartiges Penthouse, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die Wohnung besticht durch ihre offene Raumgestaltung, die viel Platz für individuelle Wohnideen bietet. Derzeit sind die beiden Zimmer zu einem weitläufigen Loft zusammengelegt, was ein besonders großzügiges Wohngefühl schafft.

Das Herzstück dieser einzigartigen Wohnung ist die ca. 27 m<sup>2</sup> große, uneinsehbare Südterrasse, die Ihnen einen traumhaften Weitblick Richtung Hüelpark und auf den Küniglberg bietet.

Für eine wohlige Wärme sorgt die Fußbodenheizung, unterstützt durch Radiatoren, die über eine Gas-Kombitherme betrieben werden. An heißen Sommertagen sorgt die Klimaanlage für angenehme Temperaturen in der gesamten Wohnung.

Zur Wohnung gehört ein Parkplatz in der Garage sowie ein Kellerabteil. Allen Bewohner des Hauses steht ausserdem eine Waschküche zur Verfügung.

## ECKDATEN:

- **Objekttyp:** Dachgeschoßwohnung (Penthouse)
- **Wohnfläche:** ca. 68,45 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** ca. 27 m<sup>2</sup>
- **Gewichtete Fläche:** ca. 82 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2 (derzeit zusammengelegt zu einem großzügigen Loft)
- **PKW Garagen Abstellplatz**

- **Preis: € 595.000.-**
- **Provision: 3% zzgl. 20% USt.**

## **HIGHLIGHTS:**

- **Exklusives Penthouse-Loft in Toplage**

Diese einzigartige Dachgeschosswohnung im begehrten Hietzinger Cottage bietet modernen Komfort auf höchstem Niveau. Die großzügigen, loftartigen Räumlichkeiten verleihen der Wohnung ein offenes, lichtdurchflutetes Ambiente.

- **Uneinsehbare Südterrasse mit Weitblick**

Genießen Sie auf der ca. 26 m<sup>2</sup> großen Terrasse einen atemberaubenden Blick ins Grüne. Der Weitblick Richtung Hügelpark und Küniglberg sorgt für eine einzigartige Atmosphäre.

- **Luxuriöses Badezimmer mit Tageslicht**

Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet und wird durch ein Deckenfenster mit natürlichem Licht durchflutet – ideal für entspannte Stunden.

## **AUSSTATTUNG:**

- **Heizung und Klima:**

Die Wohnung ist mit einer Gas-Kombitherme ausgestattet, die sowohl für die Warmwasseraufbereitung als auch für die Radiatoren sorgt. Zusätzlich ist eine Klimaanlage vorhanden, die auch an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen sorgt.

- **Wohlbefinden und Wohnqualität:**

Fenster und Glasflächen wurden mit hochwertigen und energieeffizienten 3-fach verglasten ACTUAL Holz-Alu Fenstern erneuert.

- **PKW-Abstellplatz:**

Ein eigener Abstellplatz in der hauseigenen Garage gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Komfort.

- **Kleines, exklusives Haus:**

Das Gebäude umfasst nur vier Parteien, was für eine ruhige und private Wohnatmosphäre sorgt.

## **KONTAKT:**

### **Adam Brandis**

[+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580)

[brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap