

# Exklusives Penthouse mit Hotelambiente – Hallenbad, Spa-Bereich, Partykeller und uneinsehbarer Dachterrasse



Terrasse

**Objektnummer: 1633/341**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,88 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 2,33
<b>Kaufpreis:</b>	1.296.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	830,55 €
<b>Heizkosten:</b>	281,74 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	120,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



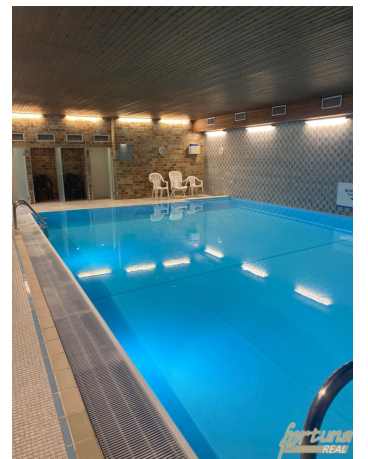
**Tanja Baumgartner**



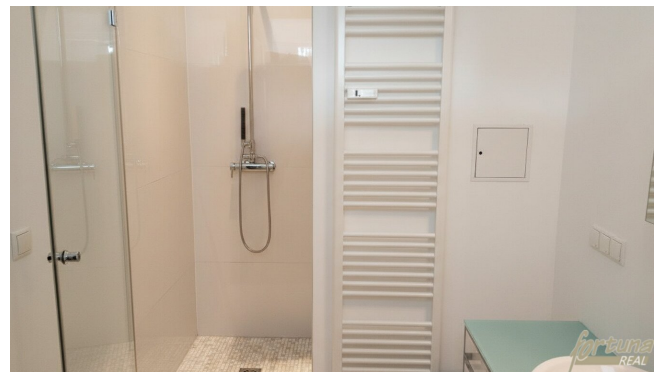






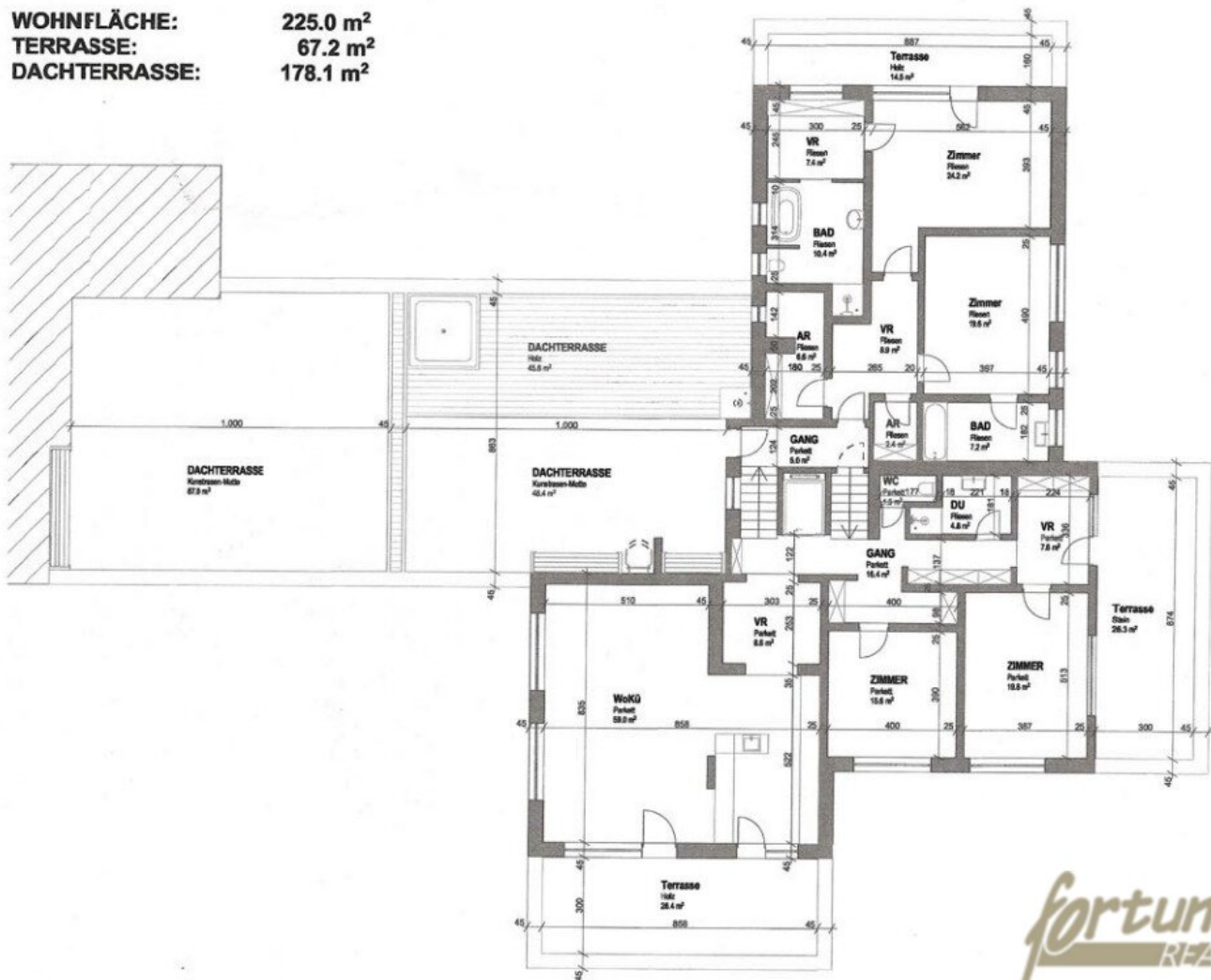


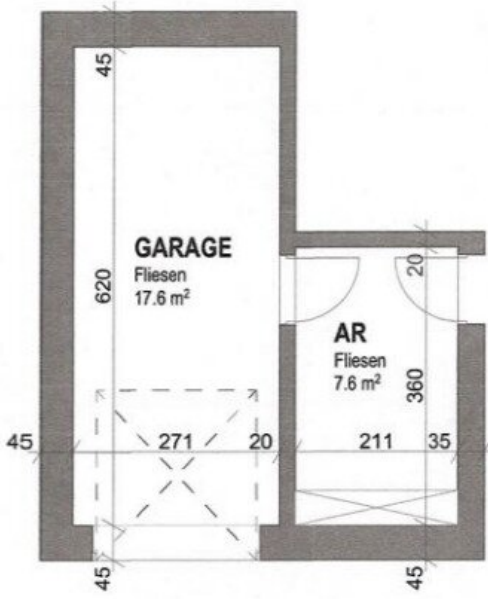




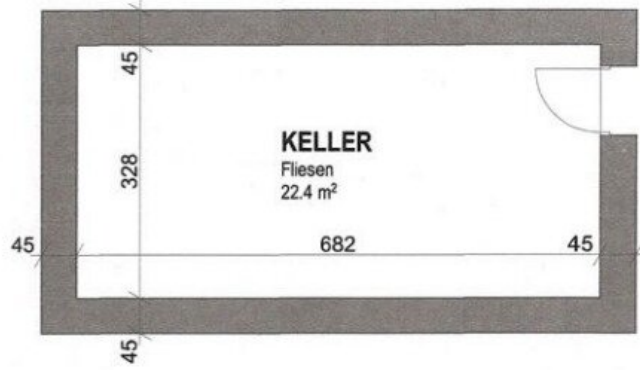


**WOHNFLÄCHE:** 225.0 m<sup>2</sup>  
**TERRASSE:** 67.2 m<sup>2</sup>  
**DACHTERRASSE:** 178.1 m<sup>2</sup>

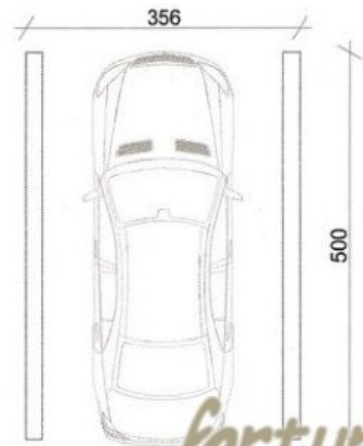




**GARAGE - 25.2 m<sup>2</sup>**



**KELLER - 22.4 m<sup>2</sup>**



**PARKPLATZ**

**fortuna**  
REAL

4-11

# Objektbeschreibung

## Exposé für eine exklusive Luxuswohnung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung! Diese beeindruckende Luxuswohnung bietet Ihnen nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die Ihren Lebensstil auf ein neues Niveau heben. Diese außergewöhnliche Wohnung gibt es kein 2. Mal!

- **Eigener Aufzug:** Genießen Sie die Privatsphäre und den Komfort eines eigenen Aufzugs
- **Private Garage:** Ihre neue Wohnung verfügt über eine eigene Garage, die Ihnen den direkten Zugang zum Eingang ermöglicht.
- **überdachter Stellplatz:** zusätzlicher PKW Abstellplatz direkt vor dem Eingang (Carport)
- **Hallenbad und Sauna:** Hauseigene Wellness-Oase mit Hallenbad und Sauna.
- **Gemeinschaftsgarten:** Nutzen Sie den wunderschönen Garten der Anlage
- **Dachterrasse:** Die Wohnung bietet eine großzügige Dachterrasse, die einen atemberaubenden Ausblick auf die Umgebung gewähren. Die Dachterrasse verfügt knapp über 180m<sup>2</sup> Grundfläche, sowie die anderen Balkone von ca.30m<sup>2</sup> bis hin zum größten mit ca.147m<sup>2</sup> die in jede Himmelsrichtung ausgerichtet sind. Direkter Zugang von den Zimmern
- **Privatsphäre:** Dank der durchdachten Bauweise haben Sie keine Einblicke von Nachbarn, was Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre garantiert.
- **Hochwertige Ausstattung:** eleganter, geölter und verklebter Eichenboden sowie die exquisite Küche, die mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist. Luxus Ausstattungen
- **Naturnähe:** Der angrenzende Wald ist perfekt für Naturliebhaber und lädt zu

Spaziergängen und Erkundungstouren ein

- **Großer Party-Keller:** Party-Keller, der genügend Platz für Ihre Gäste bietet.
- **Wohnraumhöhe:** über 3 m
- **Viel Stauraum:** Diese Wohnung verfügt über ausreichend Stauraum, um all Ihre persönlichen Gegenstände stilvoll unterzubringen.

Diese Wohnung vereint Luxus und Funktionalität in perfekter Harmonie. Lassen Sie sich von den großzügigen Räumlichkeiten und der hochwertigen Ausstattung begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst das exklusive Wohngefühl!

Bitte beachten Sie, dass in den Betriebskosten eine monatliche Reparaturrücklage enthalten ist, die zur Instandhaltung des Gebäudes beiträgt

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap