

**WUNDERSCHÖNES PENTHOUSE - 2 GROSSE  
TERRASSEN - ELITÄRES WOHNEN - 4 ZIMMER-  
GARAGENPLATZ ZUR ANMIETUNG**



**Objektnummer: 7939/2300162490**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1838
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	179,64 m²
<b>Nutzfläche:</b>	179,64 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,98 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 99,70 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,98
<b>Kaufpreis:</b>	2.300.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

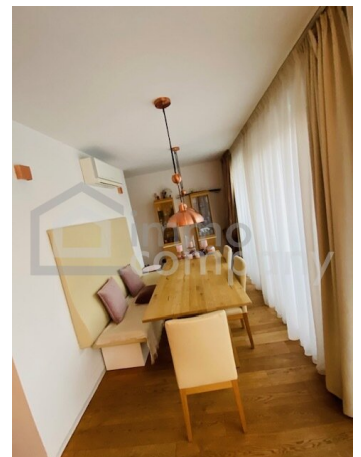
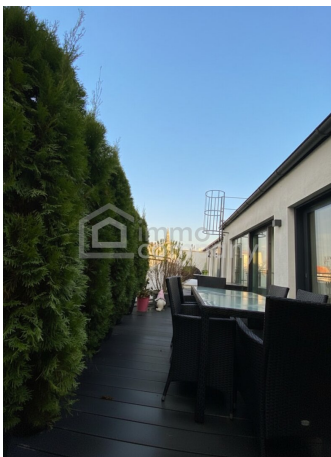
## Ihr Ansprechpartner

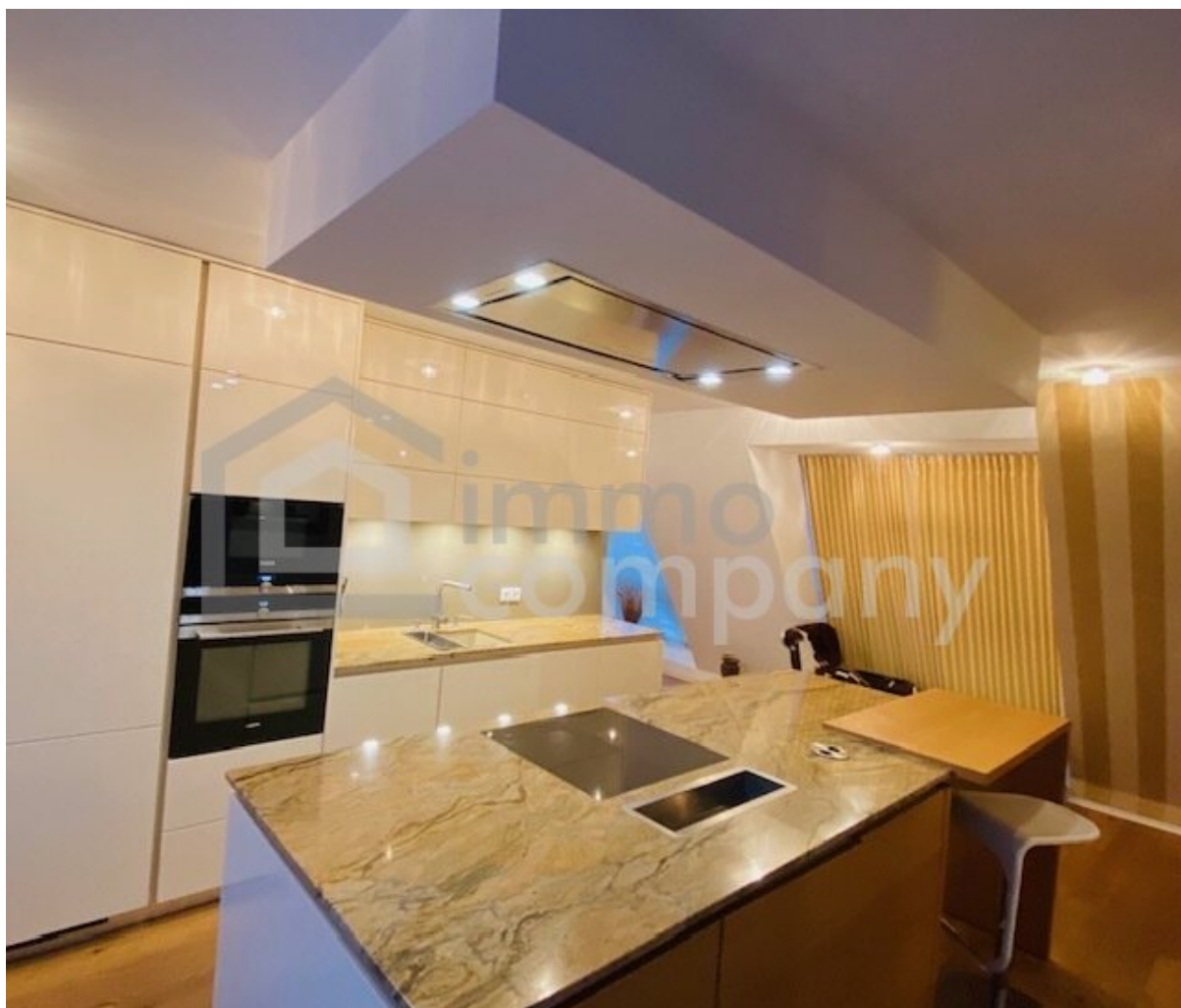


**Stefan Dorak**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44











Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



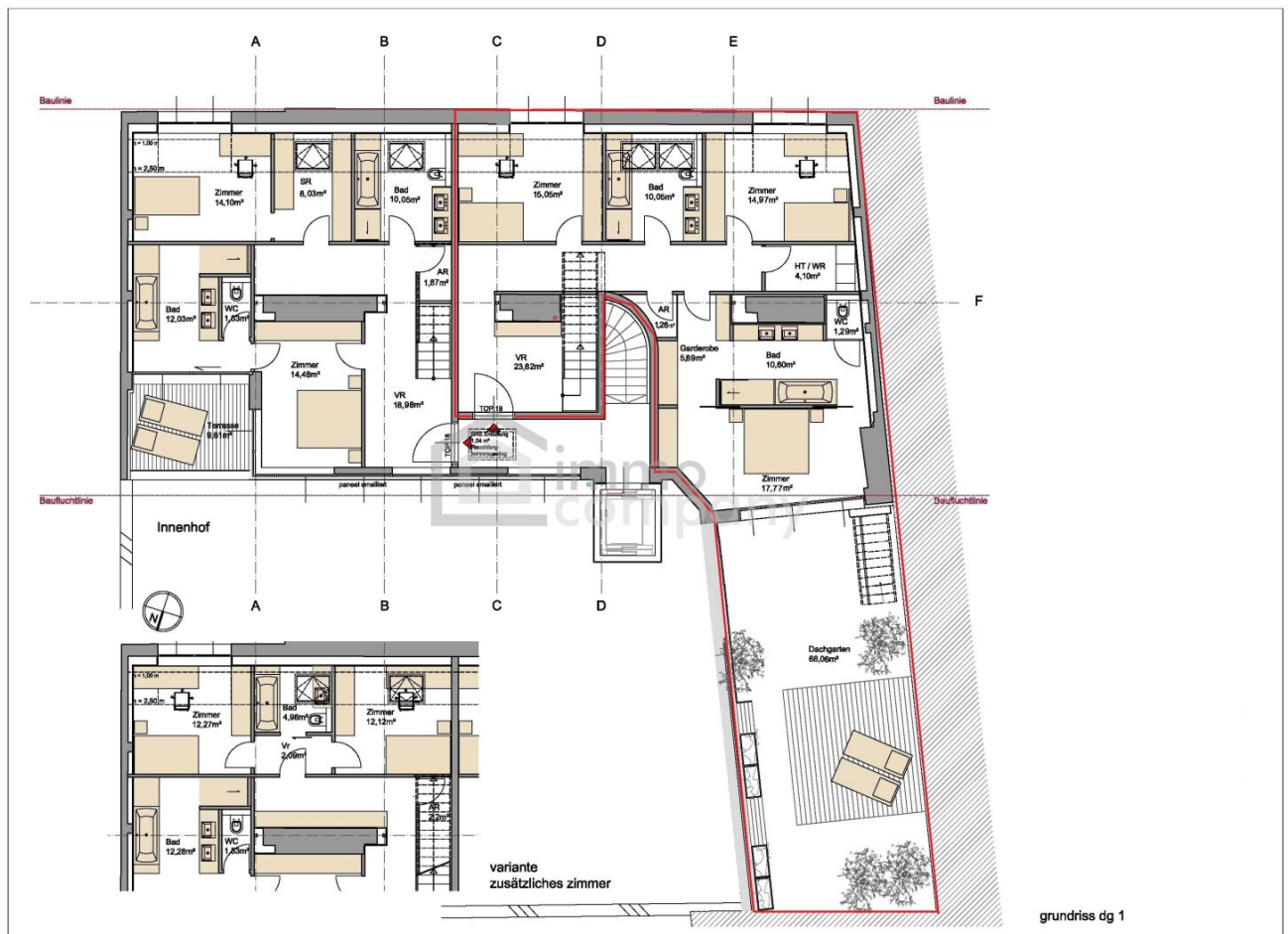
**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

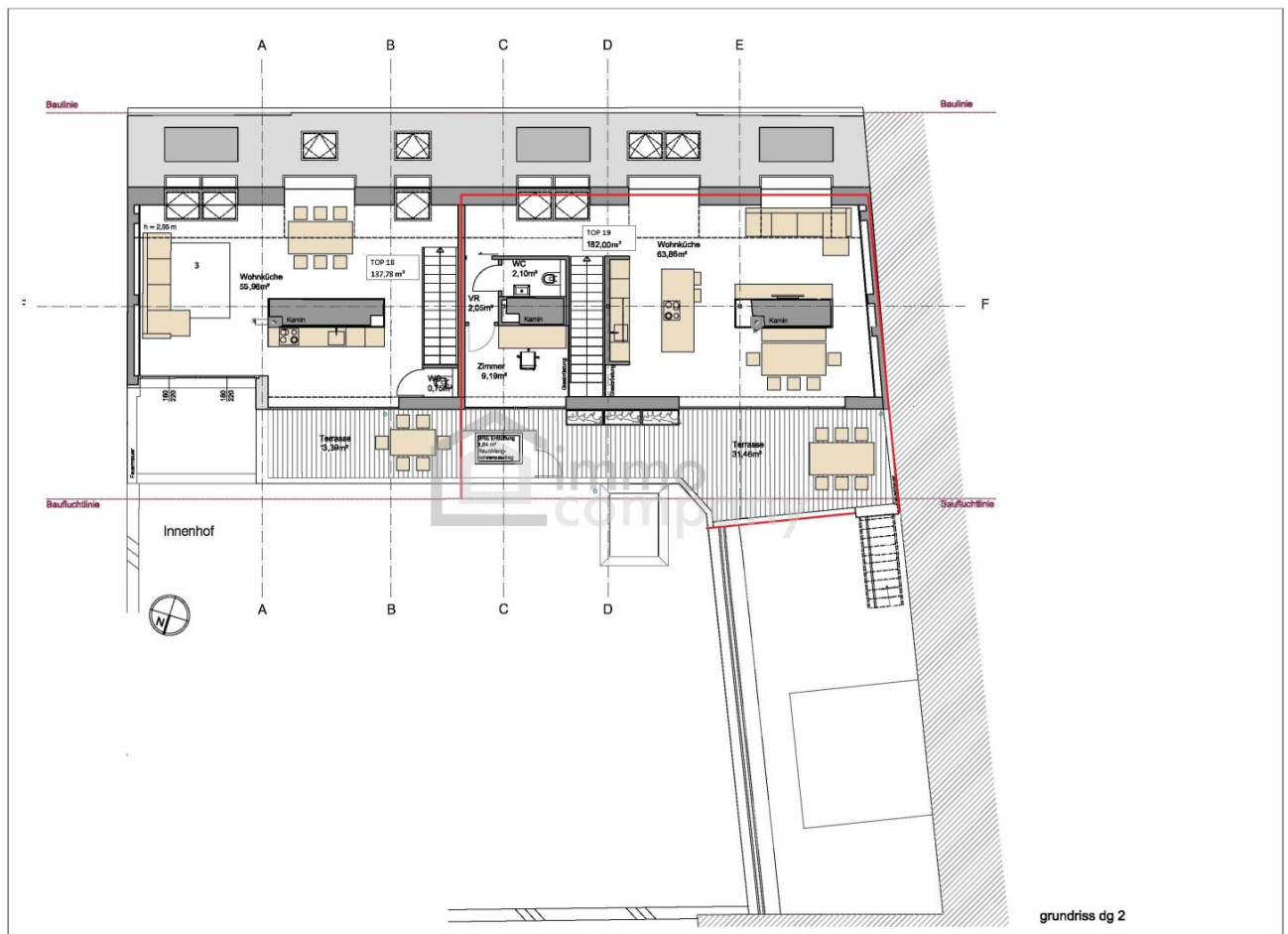
---






Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)





## Objektbeschreibung

Die 4 -Zimmer-Maisonettewohnung in der Nähe des Schloss Belvedere verfügt über ca.179 m2 Wohnfläche, sowie 2 hofseitige Terrassen mit ca. 104 m2

DER GRUNDRISS gliedert sich wie folgt:-

1 DG Ebene:

Im 1. DG kommen Sie von einem großzügigen Vorraum aus direkt zu dem 1. und 2. geräumigen Schlafzimmer, welche in der Mitte durch ein schönes, top ausgestattetes Badezimmer mit einer Badewanne, einer Toilette und zwei Waschbecken verfügt. Weiters befindet sich im 1. DG das Master-Schlafzimmer, mit Bad en Suite. In diesem Badezimmer gibt es eine Duschkabine, eine extra verschließbare Toilette und ein Bidet. Aus dem Master-Schlafzimmer hat man einen Zugang zur ersten Terrasse mit ca. 33 m2, und es bietet alle erforderlichen Anschlüsse sowie viel Potenzial zur Umgestaltung. Des weiteren gibt es im 1 DG 2 Abstellräume. -

2. Ebene:

Im 2. DG ist ein kleines Büro vorhanden, welches jedoch auch in ein weiteres Schlafzimmer umgestaltet werden kann. Dieses hat den Zugang zur zweiten Terrasse (mit ca. 71 m2) mit einem wunderschönen Ausblick. Abgesehen davon, befinden sich im 2. DG ein geräumiges Wohn-Esszimmer mit einer wunderschönen Küche, von wo Sie auch noch einen weiteren Zugang auf die zweite Terrasse (im DG2) haben. Die Terrassen von DG1 und DG 2 sind auch von außen miteinander verbunden.

Es besteht die Möglichkeit einen Garagenplatz für €205/ Monat anzumieten!

Es wäre mir eine große Freude, Ihnen diese wunderschöne Wohnung präsentieren zu dürfen.

Hierfür können sie mich, Herrn Stefan Dorak unter [+43 699 18410052](tel:+4369918410052) jederzeit anrufen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap