

# **Luxuriöses Wohnen im Cottageviertel: Exklusives 57 m<sup>2</sup> Apartment mit 10 m<sup>2</sup> Terrasse + ConciergeService**



Terrasse

**Objektnummer: 1996/48**

**Eine Immobilie von Uston Consulting Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,12 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### D.U. Consulting GmbH

Uston Consulting Group  
Universitätsring 14  
1010 Wien

T +43 660 8010993

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









## Haus 2

TOP 14, 3. STOCK



PARK Suites

Hockegasse 49 | 1180 Wien



Wohnfläche	56,24 m²
<b>Gesamtfläche</b>	<b>56,24 m²</b>
Balkon	9,56 m²
Kellerarbeitsraum	3,63 m²



Unverbindliche Grundrissinformation. Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Für Einrichtungsplänen sind nach terminlicher Abstimmung mit der Verkäuferin Naturnmaße zu nehmen. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie beispielsweise Fliesen und Verputz.

Stand 07.03.22

Raumhöhe ca. 270 cm, außer in Nebenräumen wo eine abgehängte Decke erforderlich ist, z.B.: Bad, WC, Abstellraum, Vorraum, Schrankraum

EXKLUSIVE VERMARKTUNG



EIN PROJEKT VON



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine exklusive 57 m<sup>2</sup> Luxuswohnung mit einer beeindruckenden 10 m<sup>2</sup> Terrasse, gelegen im dritten Liftstock des 2023 fertiggestellten Neubauprojekts Park Suites im begehrten Wiener Cottageviertel. Diese Immobilie wurde vor etwa neun Monaten von einem Geschäftsmann erworben und aufgrund seltener Nutzung kaum beansprucht. Nun wird sie aus beruflichen Gründen im Zuge eines Umzugs ins Ausland, verkauft. Hier treffen erstklassige Lage, höchster Wohnkomfort und ein exquisiter Lebensstil aufeinander.

Die lichtdurchflutete Wohnung beeindruckt mit einer hochwertigen Ausstattung und einem offenen Wohn-Essbereich, der durch eine moderne, unbenutzte Küche mit Premium-Geräten von Bosch ergänzt wird. Der großzügige Wohn- und Schlafbereich, ausgestattet mit einem begehbaren Schrankraum, führt direkt auf die weitläufige, mit Naturstein gestaltete Terrasse, die nahtlos in die grüne Umgebung übergeht.

Ein geräumiger, barrierefrei zugänglicher Abstellraum für Fahrräder und Kinderwagen bietet zusätzlichen Komfort.

Ein 24/7 Concierge-Service garantiert unvergleichlichen Luxus und nimmt Ihnen sämtliche Alltagsaufgaben ab – sei es die Besorgung frischer Blumen, persönliche Einkäufe oder Reinigungsdienste.

Diese Wohnung bietet Ihnen ein stressfreies, stilvolles Leben im Herzen des Cottageviertels.

Raumaufteilung:

1 Großzügiger Vorräum - 1 Begehbarer Schrankraum - 1 Wohn-Essbereich mit hochwertig ausgestatteter Küche - 1 Schlafzimmer - 1 Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche - 1 Separates WC - 1 Terrasse (10 m<sup>2</sup>)

Hochwertige Ausstattung:

Edles Eichenholzparkett im Landhausstil - Hochmoderne Fußbodenheizung - Stilvolle Armaturen und erstklassige Materialien - Holz-Alu-Fenster mit elektrischem Sonnenschutz für optimale Lichtverhältnisse - Gegensprechanlage mit Videofunktion für höchste Sicherheit - Raumhöhe von 270 cm für ein großzügiges Raumgefühl.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://gessl-katalin.service.immo/registrieren/de) - <https://gessl-katalin.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap