

## WOHNEN auf Wolke 32



Image00045

**Objektnummer: 141/84821**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Wohnfläche:</b>	63,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	206,05 €
<b>Heizkosten:</b>	69,10 €
<b>USt.:</b>	33,43 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	113,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Jutta Fischer-Ledholder**

Rustler Immobilientreuhand

T +432236908100816

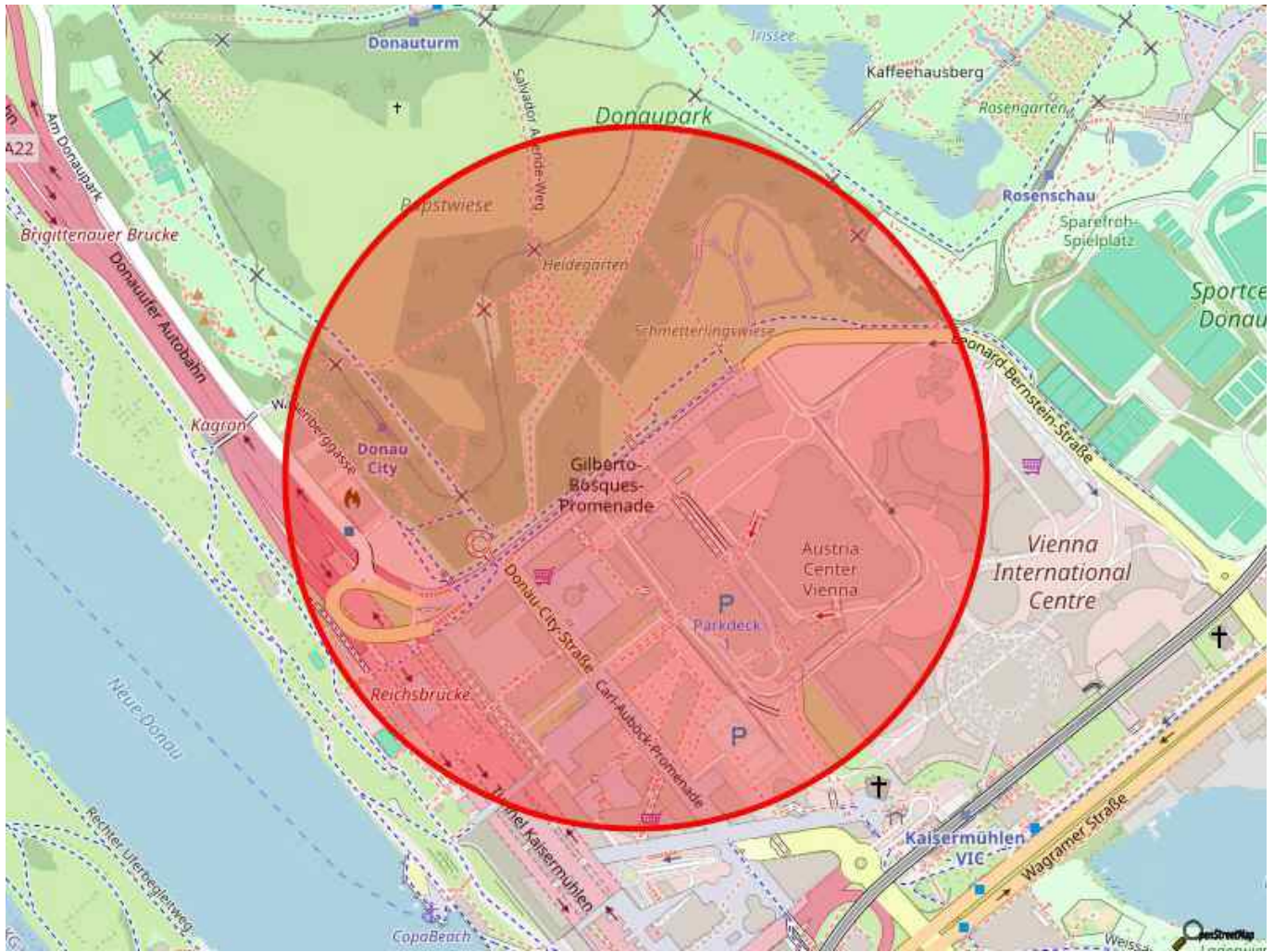
H +43 676 834 34 816

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







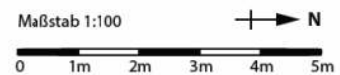


Mischek Tower Leonard Bernstein Str. 8 / Stg. 2 / Top 32.10

Variante Wohnen

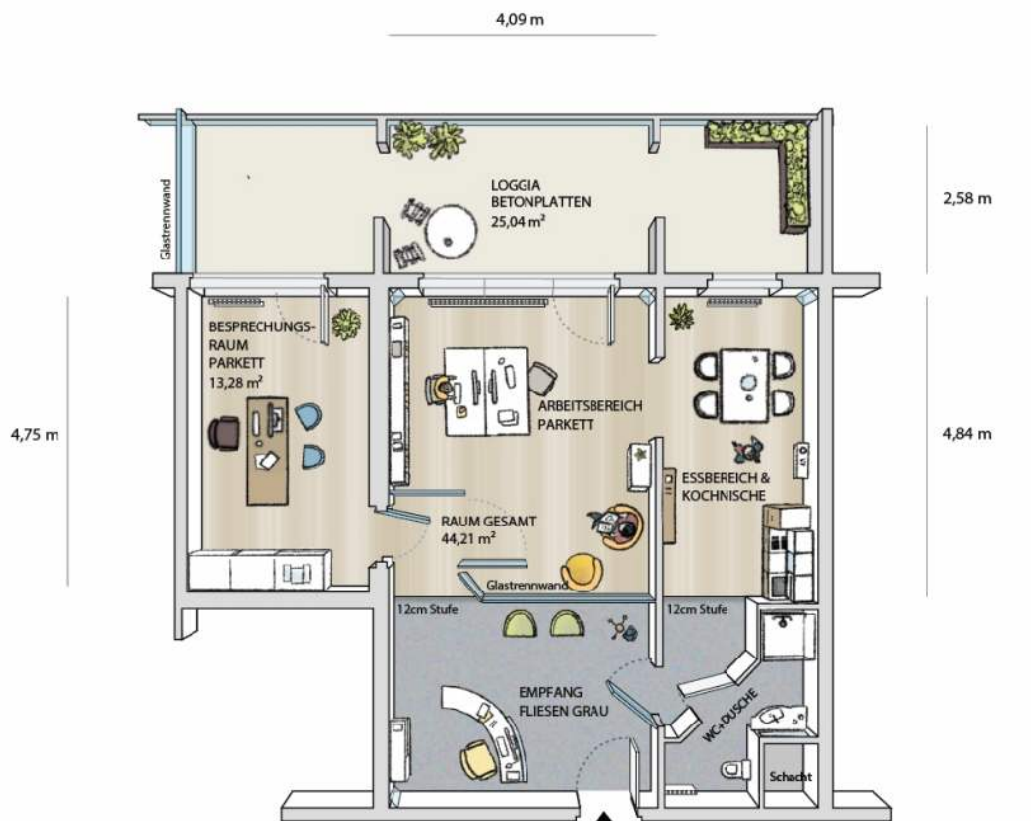


WOHNFLÄCHE 63,48 m<sup>2</sup>  
LOGGIA 25,04 m<sup>2</sup>  
WBFFL 89,85 m<sup>2</sup>

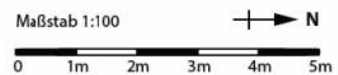


Mischek Tower Leonard Bernstein Str. 8 / Stg. 2 / Top 32.10

Variante Kanzlei / Ordination



WOHNFLÄCHE 63,48 m<sup>2</sup>  
LOGGIA 25,04 m<sup>2</sup>  
WBFFL 89,85 m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese lichtdurchflutete 63 m<sup>2</sup> Wohnung mit grandioser ca. 25 m<sup>2</sup> Loggia, die sich im 32. Stock des markanten Mischek Tower in Wien befindet und urbanes Wohnen auf höchstem Niveau bietet. Die großzügige Loggia kann dabei komplett oder auch teilweise verglast werden, wodurch sich der Wohnkomfort deutlich erhöht und der Außenbereich ganzjährig noch vielseitiger nutzbar wird.

Nur wenige Schritte entfernt lädt die Neue Donau und der Donaupark zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein – ob Schwimmen, Radfahren, Laufen oder entspannte Spaziergänge am Wasser. Hier verbinden sich Stadtleben und Erholung auf ideale Weise.

Dank der hervorragenden Anbindung durch U-Bahn und Autobahn erreichen Sie das Stadtzentrum von Wien in wenigen Minuten. Auch das beliebte Donauzentrum ist rasch erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Diese helle und freundliche 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie eine großzügige Loggia mit beeindruckendem Weitblick über Wien.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnbereich,
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- 25 m<sup>2</sup> große Loggia mit direktem Zugang von allen Wohnräumen

Schon beim Betreten der Wohnung der "WOW Effekt" denn der Wohnraum ist durch eine große Glaswand vom Vorraum getrennt und durch den Niveauunterschied von ca. 12cm und der Lage im 32. Stock ist das außergewöhnliche Panorama beeindruckend. und der Lichteinfall sorgt für eine besondere Wohnatmosphäre

Das vorhandene Bad kann mit wenig Aufwand vergrößert und das WC abgetrennt werden.

Highlights auf einen Blick:

- 32. Stock mit spektakulärem Weitblick über Wien
- südöstlich ausgerichtete 25 m<sup>2</sup> große Loggia
- Helle, freundliche Räume
- Kellerabteil+Fahrradraum
- Garagenplatz optional anmietbar

Fazit: Diese Wohnung vereint urbanes Lebensgefühl, ausgezeichnete Infrastruktur und unmittelbare Nähe zur Natur. Ein ideales Zuhause für alle, die die Dynamik der Stadt genießen und gleichzeitig Wert auf Erholung und Lebensqualität legen.

HINWEIS: Sie möchten lieber MIETEN statt KAUFEN, oder suchen eigentlich ein Büro - diese Immobilie bietet viele Nutzungs,- sowie auch Vertragsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und wir klären alle relevanten Fragen gerne.



## **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.