

**Aussicht mit Weitblick! Schicke 3.5-Zimmer Wohnung mit
Loggia und hochwertigen Details! Wohnen mit Stil am
Wienerberg!**



Wohnzimmer mit Küche

Objektnummer: 5630/464

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,17 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	620.000,00 €
Betriebskosten:	275,71 €
USt.:	29,92 €
Provisionsangabe:	

18.600,00 €

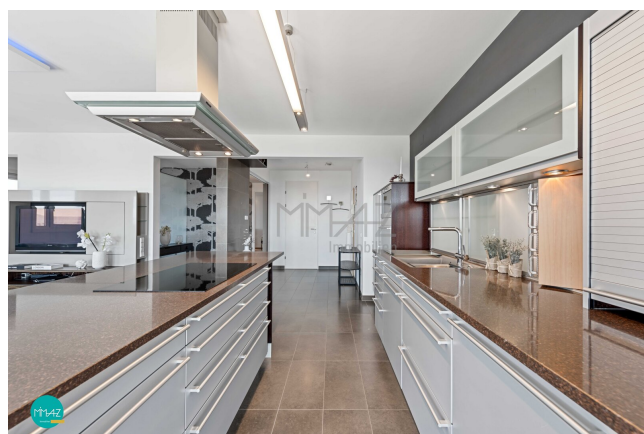
Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien



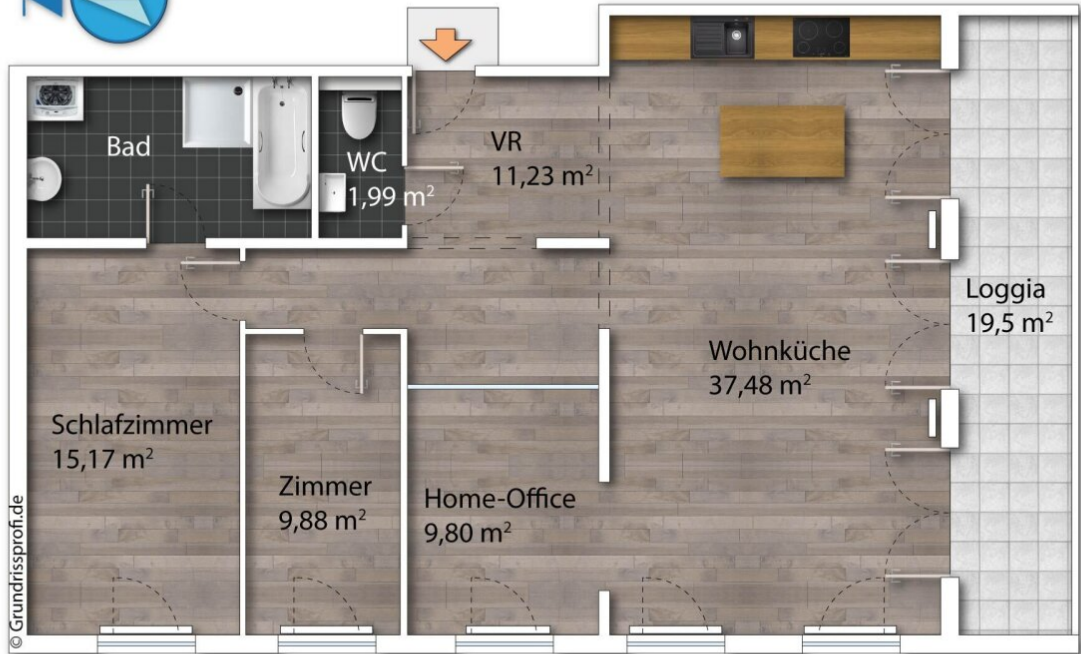














Objektbeschreibung

ALLES AUSSER GEWÖHNLICH • Exklusives Wohnerlebnis über den Dächern Wiens!

Stylische 3.5-Zimmer Wohnung mit großzügiger Loggia • Style meets Design & Raffinesse

HOCH HINAUS! Auf der 24. Etage einer **modernen und angesagten Wohnhausanlage** befindet sich diese **optimal geplante und hochwertig ausgestattete 3.5-Zimmer Wohnung** (mit Option auf ein 4. Zimmer) mit einem **traumhaften, unverbaubaren Fernblick** bis hin zum Schneeberg! Überzeugen Sie sich selbst und genießen gleich diesen [Rundgang](#) durch die Räumlichkeiten!

Großzügig und einzigartig präsentiert sich das **Entrée der Wohnung** mit dem **einladenden, offenen Eingangsbereich** mit Blick in die **Wohnküche** und die daran anschließende **lichtdurchflutete Loggia**.

Auf einer **Wohnnutzfläche von ca. 115m²** (inkl. Loggia) stehen neben der **großzügigen Wohnküche** noch **2 Schlafzimmer** und ein **Ess- oder Home-office Bereich**, der als 4. abgetrenntes Zimmer genutzt werden könnte, zur Verfügung. Ein **ideales Zuhause** für die unterschiedlichen Bedürfnisse von Singles, Paaren oder Familien, die Wert auf einen **besonderen Wohnkomfort** legen, der sich von der Masse abhebt.

Die perfekt geplante **Miele Küche** mit der **extra großen Kücheninsel** und den im Dezember 2022 neu eingebauten Geräten **lässt keine Wünsche offen**. Sie ist mit einem 6-Platten Induktionsherd, einem Dampfgarer, einem Multifunktionsbackofen, einer großen Wärmelade sowie einem XL-Geschirrspüler, einem großen Kühlschrank und einem Tiefkühler ausgestattet. Darüber hinaus besticht sie mit **außergewöhnlichem Style & Funktion** und macht das Zubereiten sämtlicher Speisen zu einem **besonderen Kocherlebnis!**

Das verlängerte Wohnzimmer, die **knapp 20m² große, südseitig ausgerichtete Loggia** (mit Strom- und Wasseranschluss), bietet **ausreichend Platz** für einen weiteren Ess- und Chillbereich sowie ein **gemütliches Hideaway** in luftiger Höhe.

Über den **offenen Vorraum** mit **separater Toilette** (mit Handwaschbecken und Einbauschränk) sind die **beiden Schlafzimmer** zentral begehbar. Das **mittlere Zimmer** wurde bis jetzt als **große begehbare Garderobe** mit **maßangefertigten Cabinet-Schränken** genutzt.

Das angrenzende **Master-Schlafzimmer** sorgt mit einem neu verlegten Teppichboden für ein besonderes Wohlfühl-Flair und ist mit einem **Badezimmer en-suite** ausgestattet. Dieses verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Handwaschbecken und einen mit einer Schiebetüre abgetrennten Abstellbereich mit Waschmaschinenanschluss. **Genial geplant** und

mit kleinen **außergewöhnlichen Details** (z.B. Sternenhimmel) versehen, präsentiert sich das Badezimmer als eine wunderbare **Wellness- und Ruheoase**.

Die **besonderen Annehmlichkeiten** dieser Wohnung wie der **hochwertige Keramikboden**, die **hohen Innentüren** (2.30m), die von einer **Interior-Designerin** konzipierten Arrangements sowie **Glasfaser Internet-Anschluss** werden **hohen Ansprüchen** gerecht und zeichnen diese **hochwertige Wohnoase** ganz besonders aus.

Die Wohnung wird **unmöbliert** verkauft und wurde für die Vermarktung sowie für ein **besseres Raumgefühl gestaged**.

Ein **Garagenplatz** kann optional für €30.000,- erworben werden. Die monatliche Vorschreibung (Betriebskosten und Reparaturrücklage) für die Garage beläuft sich auf ca. €36,-.

Zusätzlich zum zugeordneten **Standard-Kellerabteil** gibt es einen weiteren ca. **8m2 großen Einlagerungsraum** mit Licht und Stromanschluss. Ein gemeinschaftlicher **Fahrradabstell-** und ein **Kinderwagenraum** sowie ein Lastenlift, die **Videoüberwachung** und das **Concierge Service** runden das attraktive Angebot ab.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Grundbuchauszug

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Jahresabrechnung 2024
- Monatliche Vorschreibung
- Originalplan - Benützungsbewilligung
- Energieausweis
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

SIE KAUFEN EINE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD?

BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK

- Wohnnutzfläche ca. 115m²
- 3.5 Zimmer mit Option auf 4 Zimmer
- Loggia mit unverbaubarem Fernblick
- Bad mit Wanne und Dusche

- Sep. Abstell-/Wirtschaftsraum mit WM-Anschluss
- Hochwertige Miele Küche
- Fernwärme
- Concierge
- 2 Kellerabteile
- Garagenplatz optional €30.000,-
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap