

**INNENSTÄDTISCHE
EIGENTUMSWOHNUNG-Sensationeller
Luxus-Dachgeschoß-Traum der Superlative mit herrlichem
Ausblick über Wien beim
DONAUKANAL-SERVITENVIERTEL - absolutes Unikat!**



Objektnummer: 38

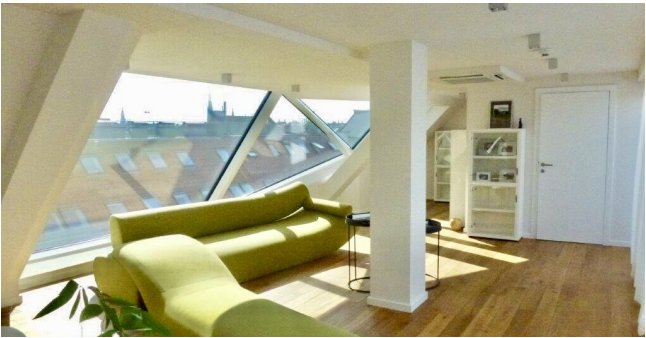
Eine Immobilie von Anker Immobilien Ges. m.b.H.

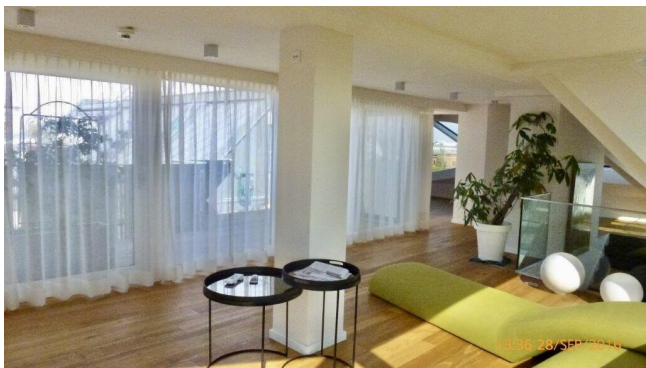
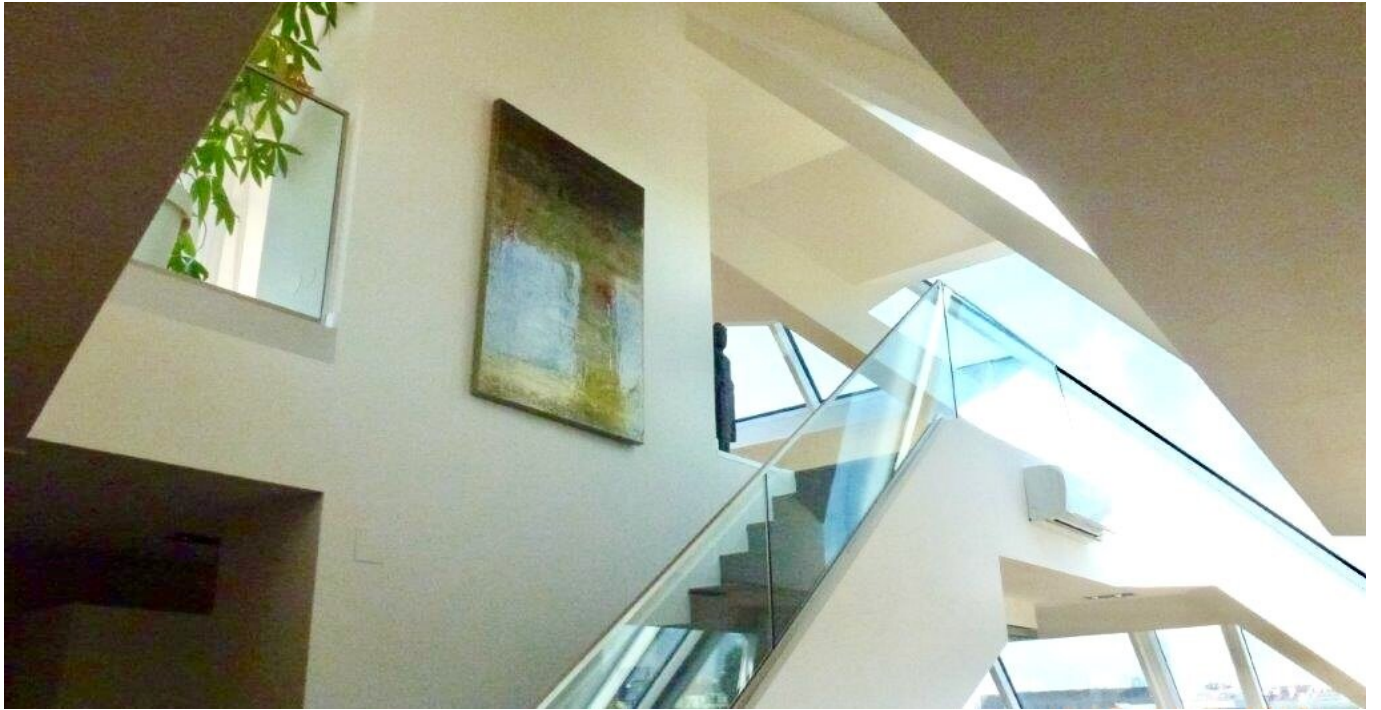
Zahlen, Daten, Fakten

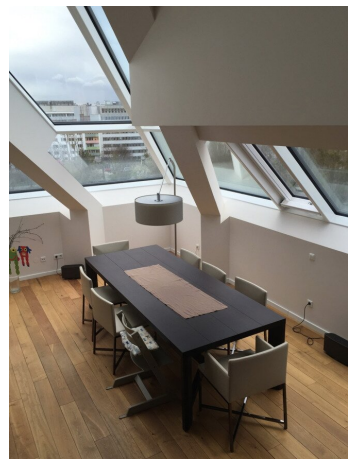
Adresse	Roßauer Lände
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	225,00 m ²
Nutzfläche:	250,00 m ²
Gesamtfläche:	250,00 m ²
Verkaufsfläche:	240,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,80
Kaufpreis:	2.444.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	10.862,22 €
Betriebskosten:	496,51 €
Heizkosten:	355,57 €
USt.:	136,31 €
Provisionsangabe:	

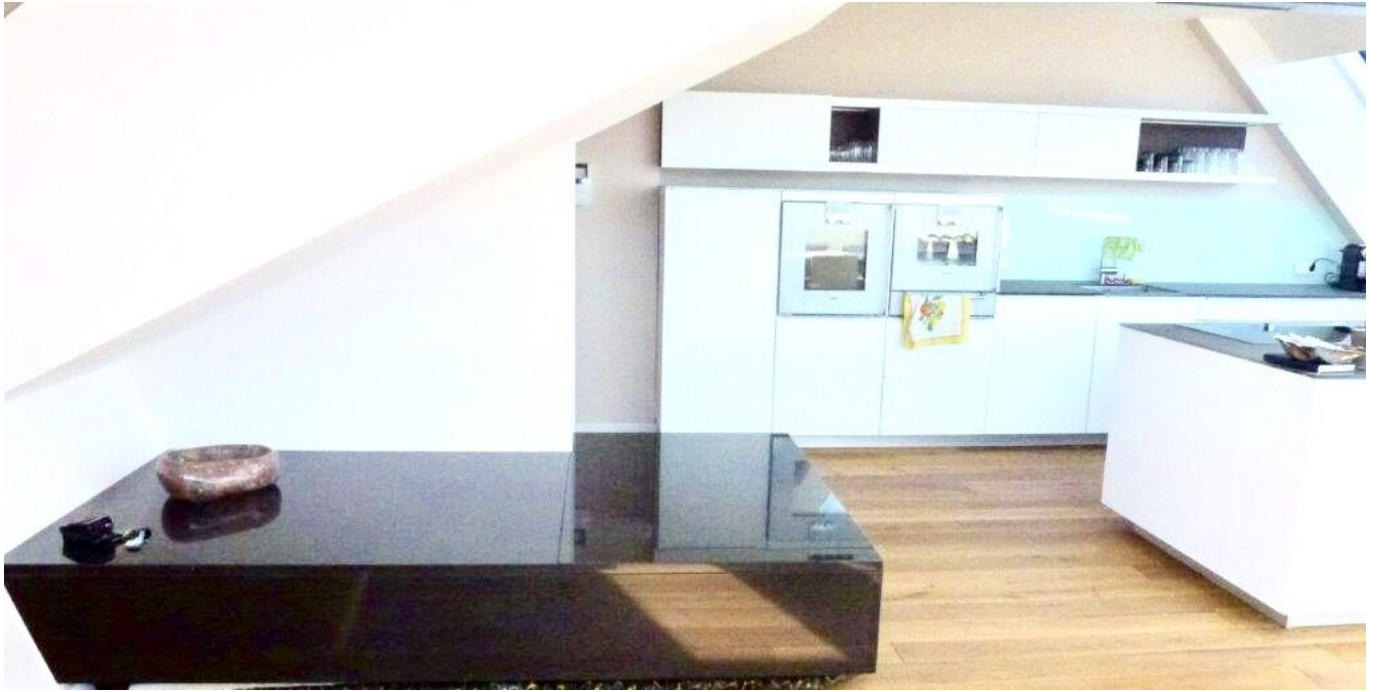
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

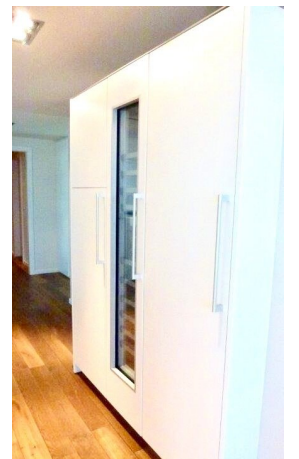
Ihr Ansprechpartner



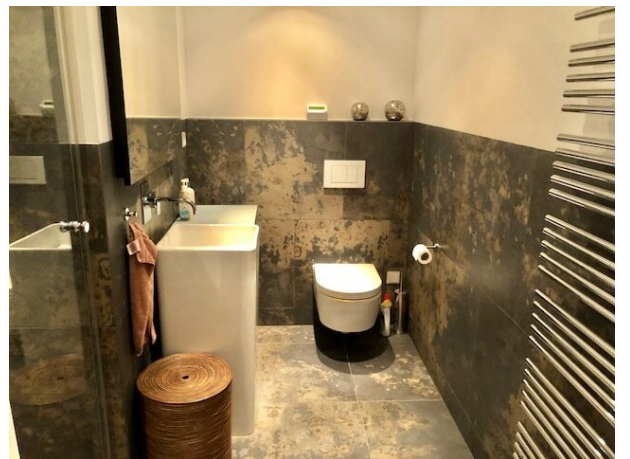
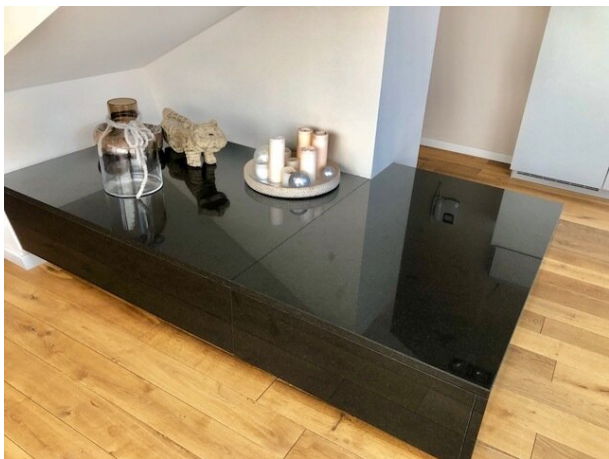


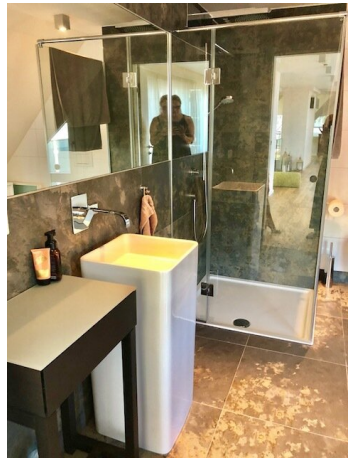


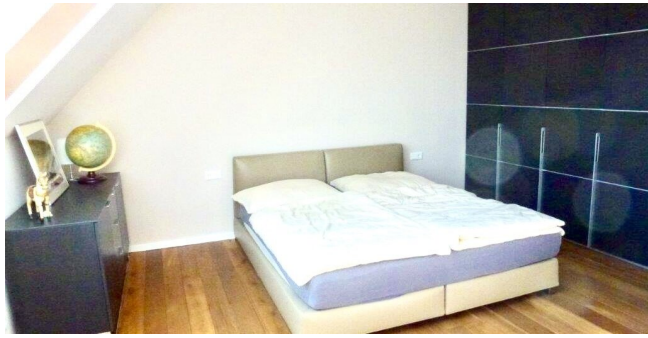




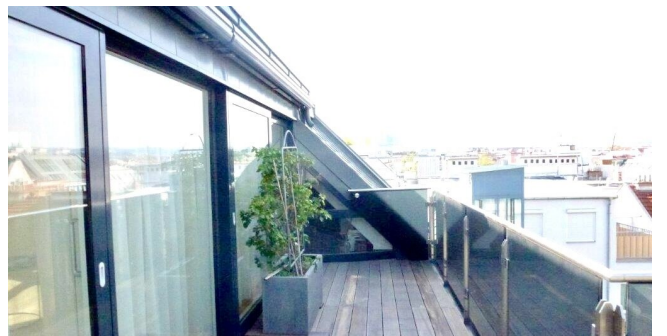


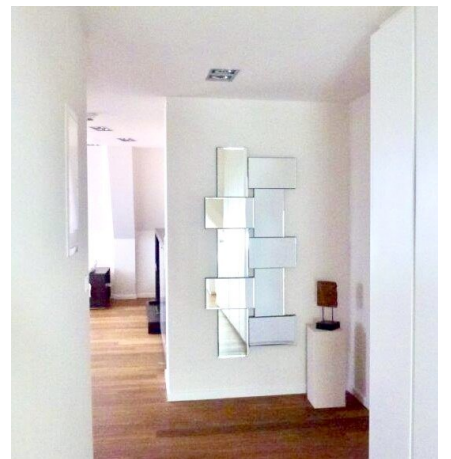


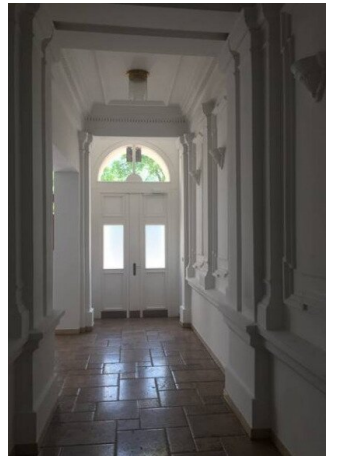


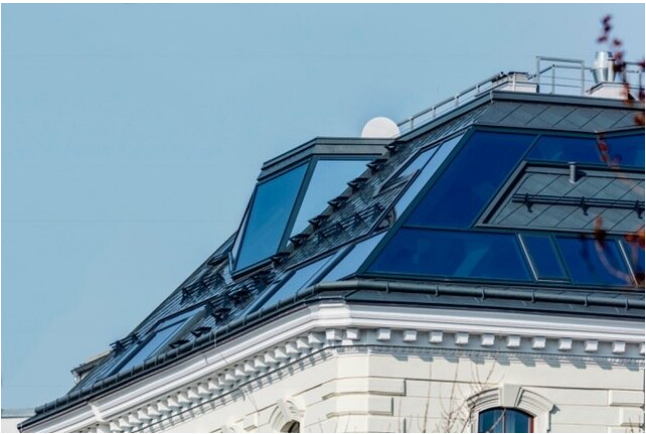


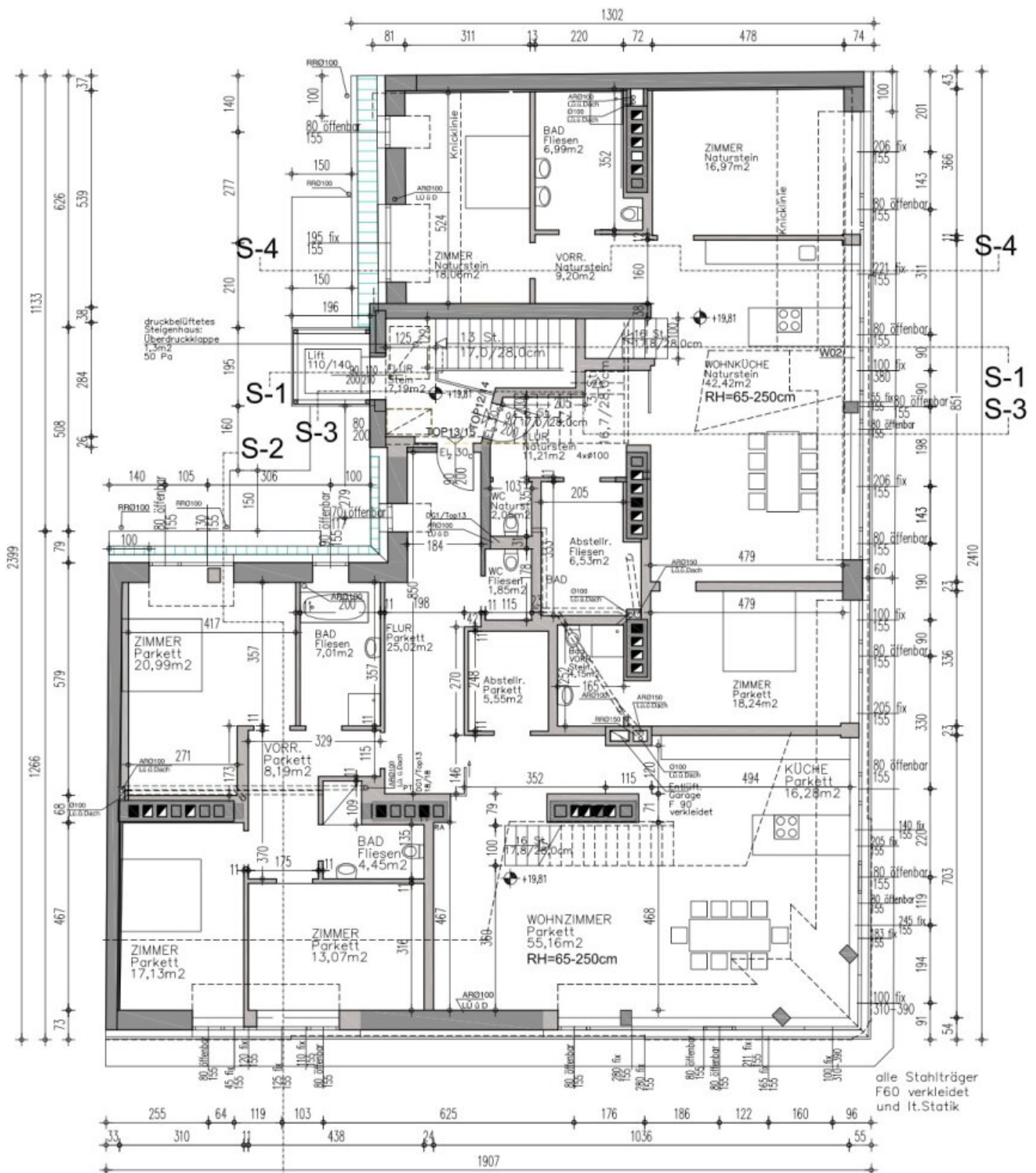










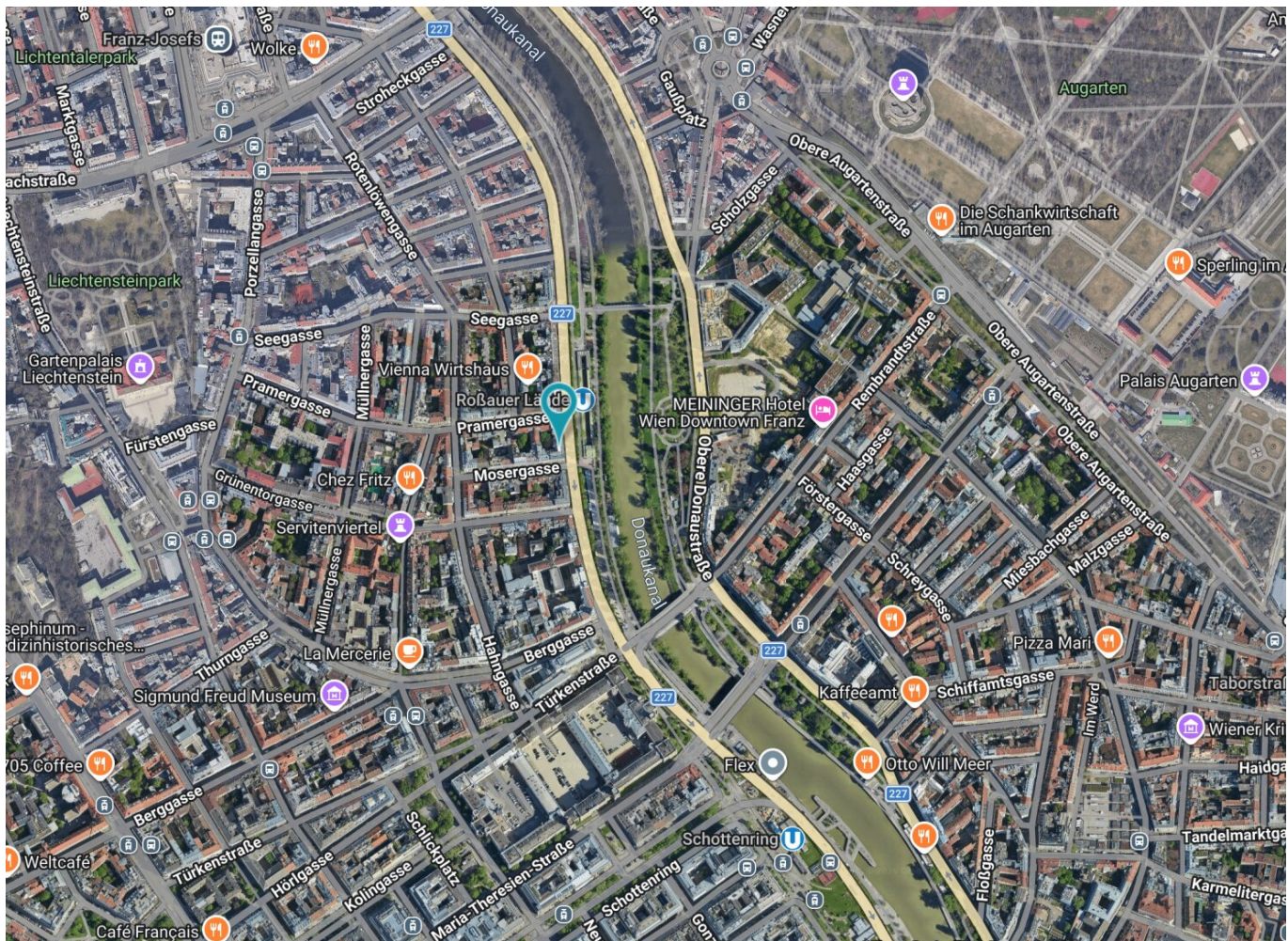


S-2 Dachgeschoss Ebene 1

Wohnnutzfläche Dachgeschoss Ebene 1:	294,02m ²
Flur:	7,19m ²
Gesamt Dachgeschoss Ebene 1:	301,21m ²

alle Stahlträger
F60 verkleidet
und lt. Statik





Objektbeschreibung

INNENSTÄDTISCHE EIGENTUMSWOHNUNG-Sensationeller Luxus-Dachgeschoß-Traum der Superlative mit herrlichem Ausblick über Wien beim DONAUKANAL-SERVITENVIERTEL - absolutes Unikat!

Zum Verkauf gelangt diese Traumwohnung der Superlative, die keine Wünsche des modernen und luxuriösen Wohnen offen lässt.

Dieses einzigartige, architektonisch ideal konzipierte Dachgeschoßwohnung-Konzept repräsentiert die Erfüllung jedes Wohntraums... Diese beeindruckenden Lebensräume bieten ein ganz neues Wohlgefühl, welche endlose Entfaltungs- und Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen.

Dieser galerieartige Wohnraum (mit ca. 255 m² Wohn-Nutzfläche; Ebene 1 mit ca. 175 qm & Ebene 2 mit ca. 89,12 qm und zzgl. ca. 33 qm Terrasse) mit herrlichem Galerie-Style, befindet sich in einem stilvoll sanierten Gründerzeithaus im Dachgeschoß, der sehr aufwändig und hochwertig ausgebaut wurde (selbstverständlich mit Panorama-Lift erreichbar).

Die Wohnung selbst bietet folgende Raumaufteilung:

Ebene 1 - DG1:

- großzügiger Eingangsbereich-Vorzimmer-Flur,
- Abstellraum mit Einbauschränken, Waschmaschine und Trockner,
- Gäste-Toilette mit Handwaschbecken,
- 1 Zimmer (ca. 21 qm) mit Schrankraum,
- Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche und Waschbecken,
- weiteres Zimmer (ca. 31qm) mit Designer-Einbauschränken,
- Bad mit Panoramadusche, Waschbecken und Toilette,

- weiters ein großartiger Wohn-Traum (ca. 72qm) mit exquisitem Wohn-Ess-Bereich und offene Poggen Pohl Designer-Küche und spektakulärer Galerie-Aufgang in die Ebene2;

Ebene 2 - DG2:

- großzügiger Lounge-Bereich (ca.89 qm), der sich als perfekter Rückzugsort zum chillen & entspannen eignet mit direktem Zugang auf die herrliche Terrasse (ca. 33 qm) die hofseitig gestaltet ist mit herrlichem Ausblick,
- tolle und ruhige Hofseitige-Terrasse, die für das "Summer in the City"- Gefühl sorgt und garantiert gemütliche Stunden in der Abendsonne mit Familie oder Freunden;
- weiters, ein Bad mit Toilette, Waschbecken, Dusche
- und vieles mehr

LIVING AREA überzeugt durch fließende Übergänge zwischen Wohnen, Essen und Kochen. Der Wohnbereich bietet Raum für Rückzug wie auch für geselliges Beisammensein.

Alle Wohnräume haben großzügige Fenster- und Glaselemente (mit Beschattung), die diesen Wohnraum mit Licht durchfluten. Alle Leitungen wurden nach dem letzten technischen Stand hergestellt und überprüft

Dieser Standort bietet nicht nur zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (**SERVITENVIERTEL**) sondern auch eine Versorgung mit den wichtigsten Dienstleistungen, Apotheken, Ärzten, Rechtsanwälten, etc... öffentliche Verkehrsmitteln, wie U-Bahn U-4 Station "Roßauer Lände", Bus, Straßenbahn, City-Liner sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sehr gute Lage zeichnet sich aus, u.a. durch: malerisches Flair des Servitenviertels mit vielen Bäumen, Gourmet- Gastronomie, Donaukanal, etc... die eine gewisse Gemütlichkeit ausstrahlen und dadurch diese außerordentliche Standortqualität ergänzen!

KAUFPREIS: € 2.444.000,-- lastenfrei! (mit Wohnungseigentum) und 4 GARAGEN-ABSTELLPLÄTZE je € 40.000,--

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch / Besichtigung

bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch diese tolle WOHNUNG Ihr neues ZUHAUSE und Ihr EIGENTUM !

Vermittlungs-Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. Nach Erhalt eines zumindest Indikativen Anbots, können weitere Detaildaten übermittelt werden.

BESONDERE Ausstattungs- Highlights:

- sehr hochwertig und luxuriöse Ausstattung;
- neue französische / mehrfach Verglasung-Isolierfenster mit Beschattung;
- Naturholzböden - franz. Eichenholzparkett;
- GalerieAufgang mit Granitstiege;
- Klimaanlage;
- exquisite offene Poggen Pohl Designer-Küche mit GAGGENAU Geräten;
- Weinklimaschrank und weiterer Weinschrank;
- begehbare Schrankraum v. POLIFORM;
- hochwertige Designermöbel v. MINOTTI, POLIFORM, LIGNE ROSET, etc..
- Bäder mit Fenstern;
- Video-Gegensprechanlage;
- **Garagen-Stellplätze (4 Stk. a' € 40.000,-) direkt im Haus;**

- und vieles mehr...

Bitte, bedenken Sie, das nur eine ausführliche Innen- und Aussenbesichtigung Ihnen einen umfassenden Eindruck zu unserem Angebot vermitteln kann. **Besichtigungen sind jederzeit möglich, auch gerne am Wochenende mit vorherigen Terminvereinbarung mit Frau Katharina Stöger unter der Tel.Nr.: +43 664 3009595.**

Alle unsere Angaben sind ohne Gewähr und beruhen ausschließlich auf Informationen des Vermieters/Eigentümers. Diesbezüglich übernehmen wir keine Haftung und keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Es besteht kein Nahverhältnis zum Abgeber. Weiters wird festgehalten, dass die FA: ANKER-IMMOBILIEN GmbH, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist. Der Anspruch auf das Makler-Vermittlungs-Beratungs- Honorar entsteht bei Willensübereinkunft. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap