INNENSTÄDTISCHE EIGENTUMS-PENTHOUSE-WOHNUNG-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:	223,56 m²
Nutzfläche:	245,39 m²
Gesamtfläche:	245,39 m²
Verkaufsfläche:	230,83 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	10,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,80
Kaufpreis:	2.444.000,00 €
Kaufpreis / m²:	9.959,66 €
Betriebskosten:	496,51 €
Heizkosten:	355,57 €
USt.:	136,31 €

Provisionsangabe:

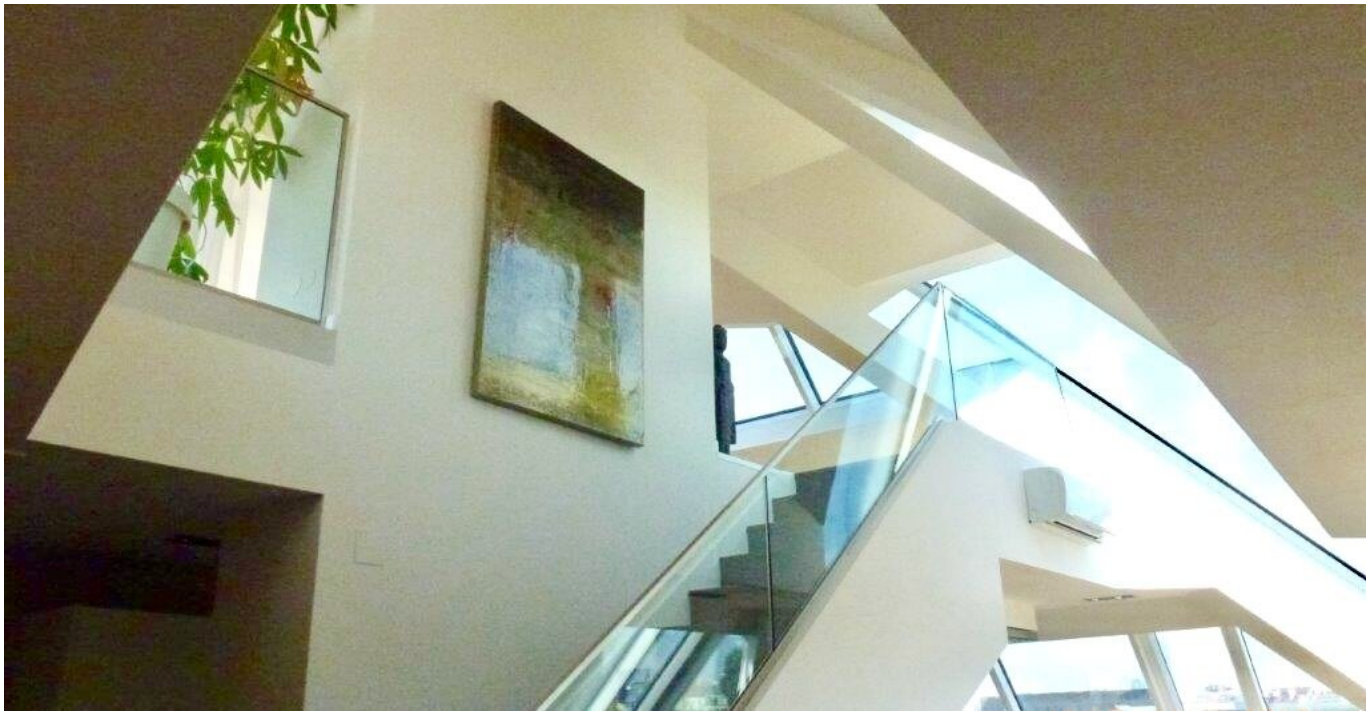
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

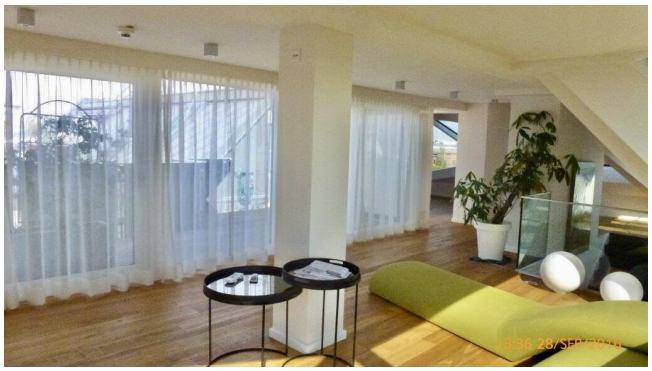
Ihr Ansprechpartner







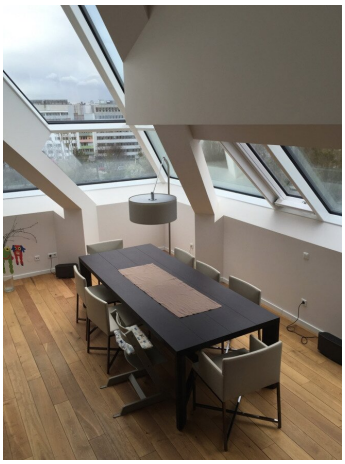


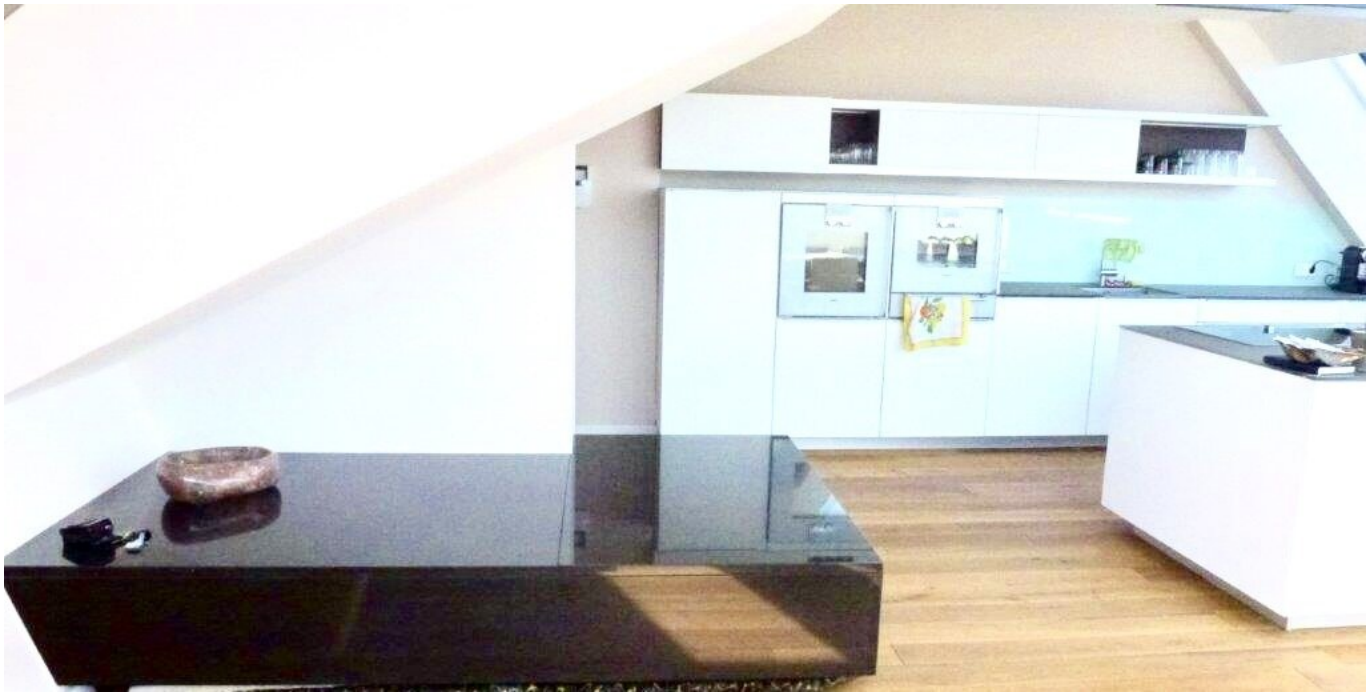






















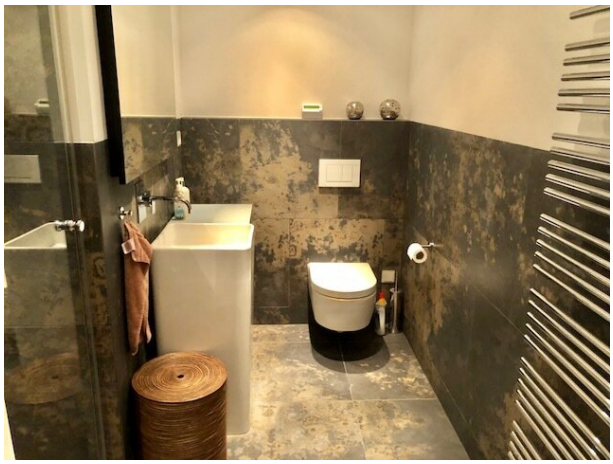

GAGGENAU







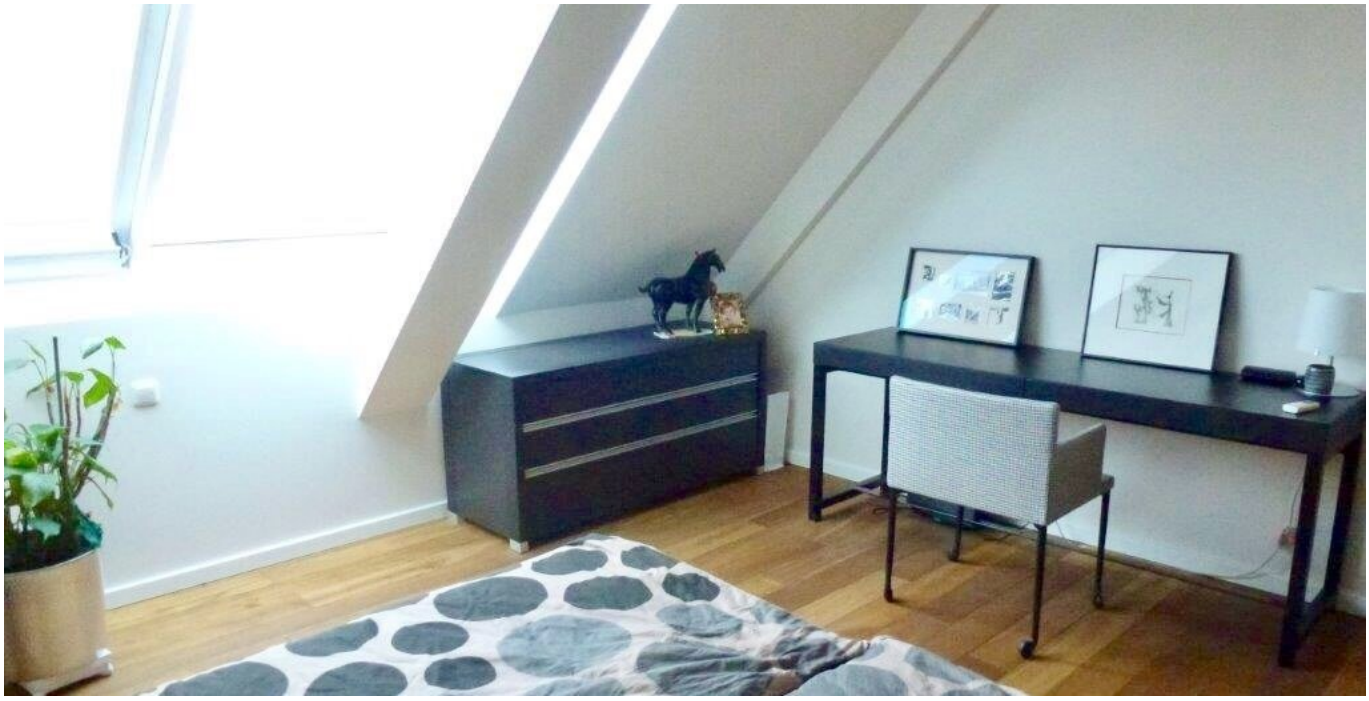




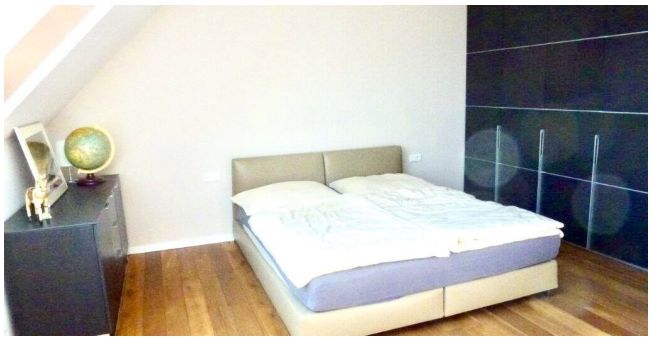


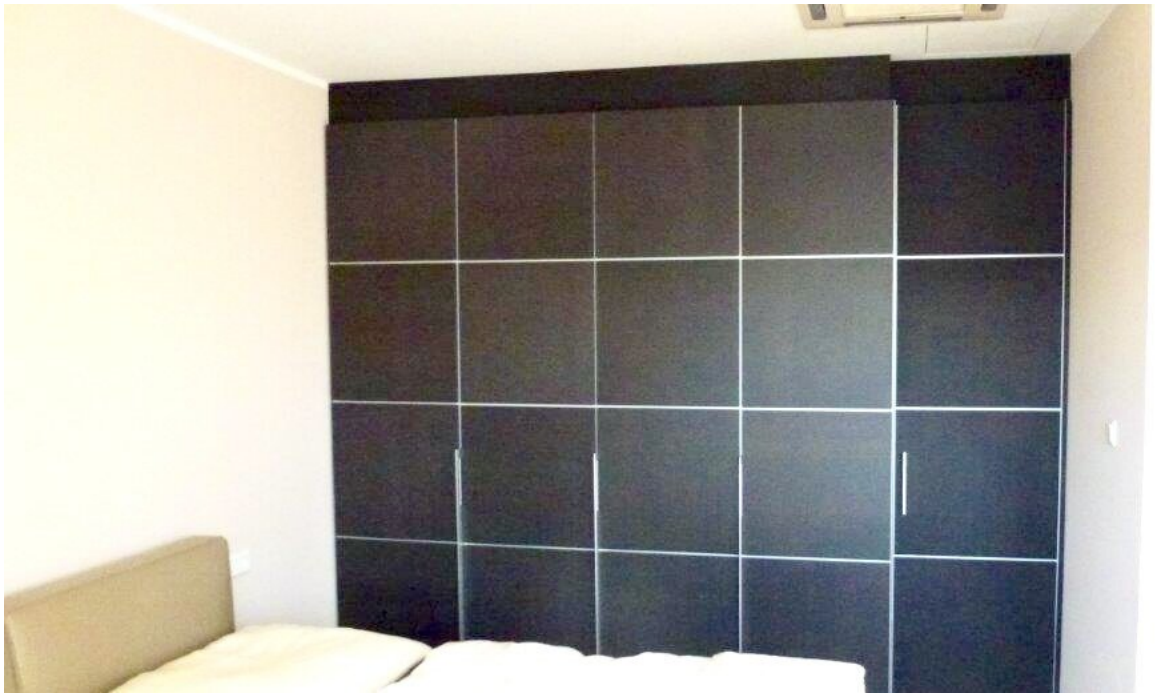








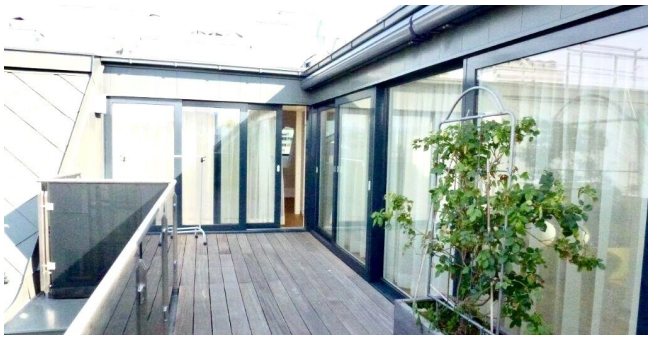


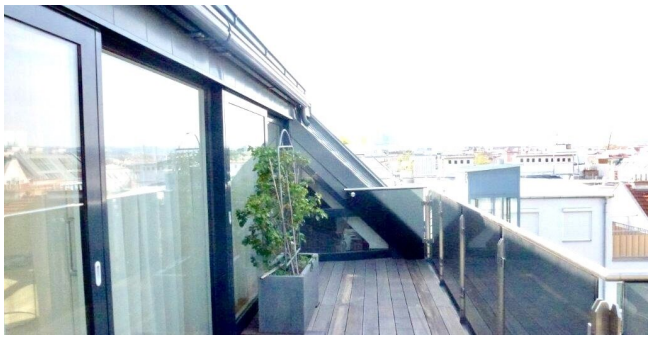






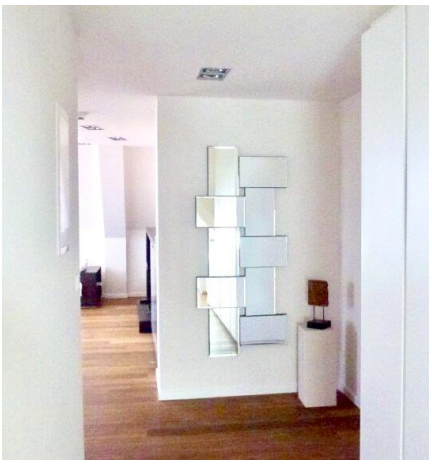




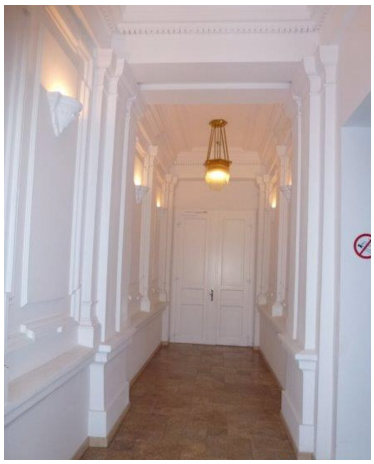


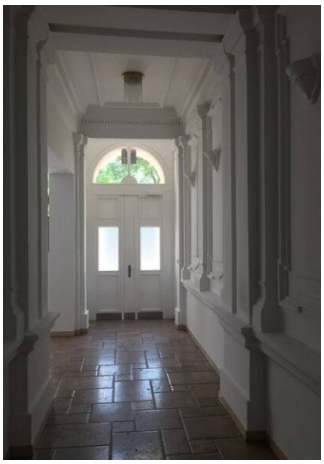




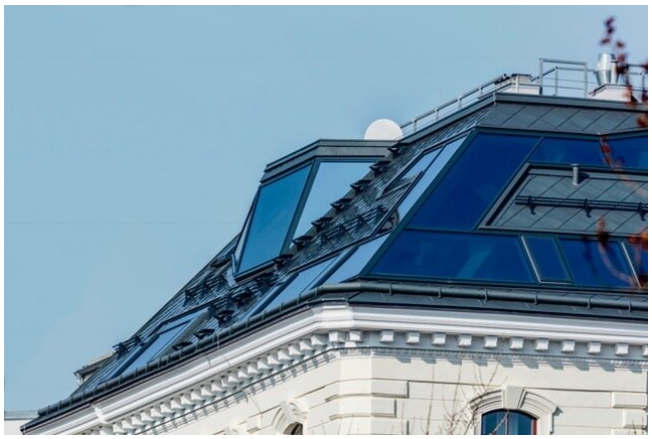


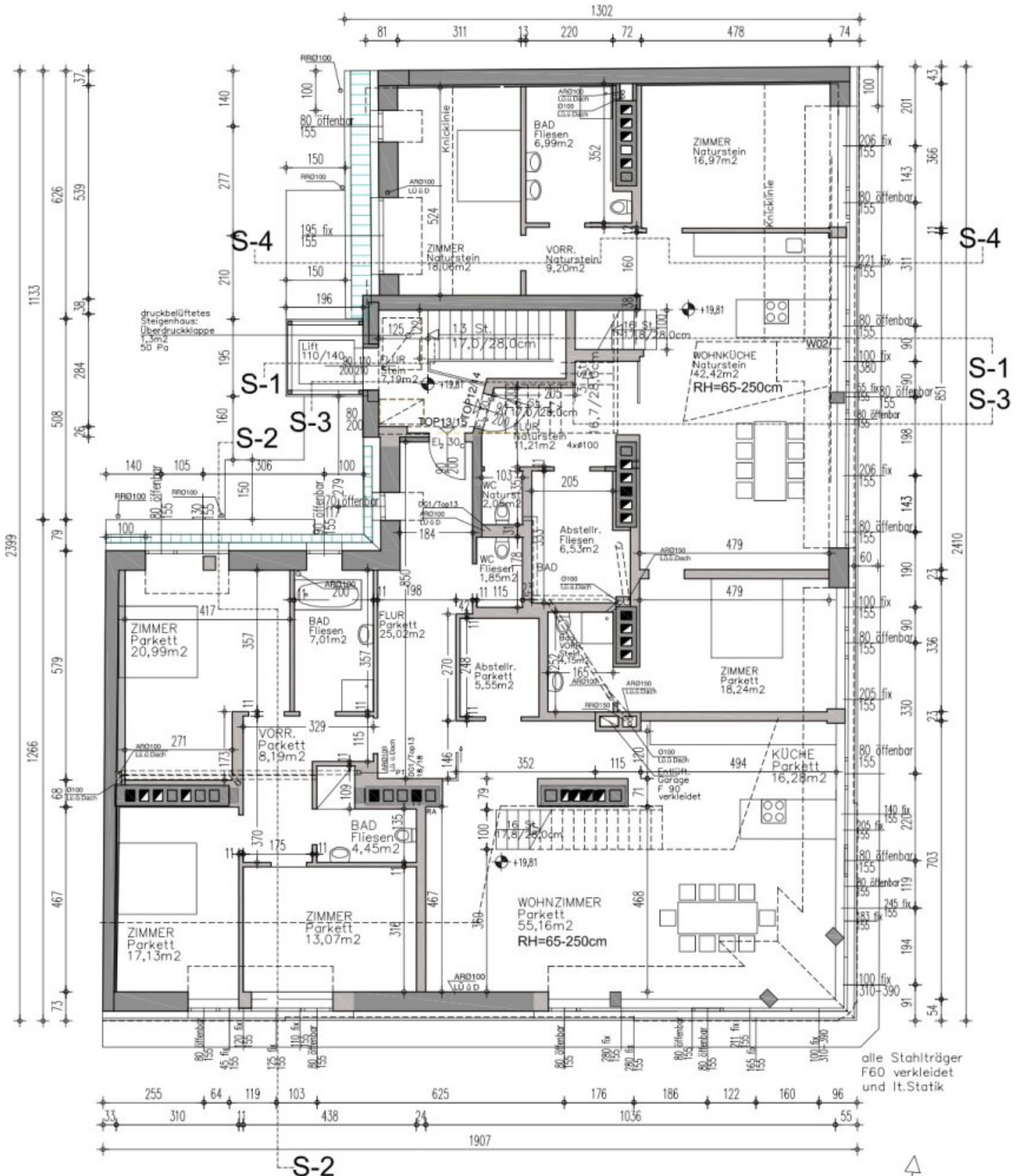






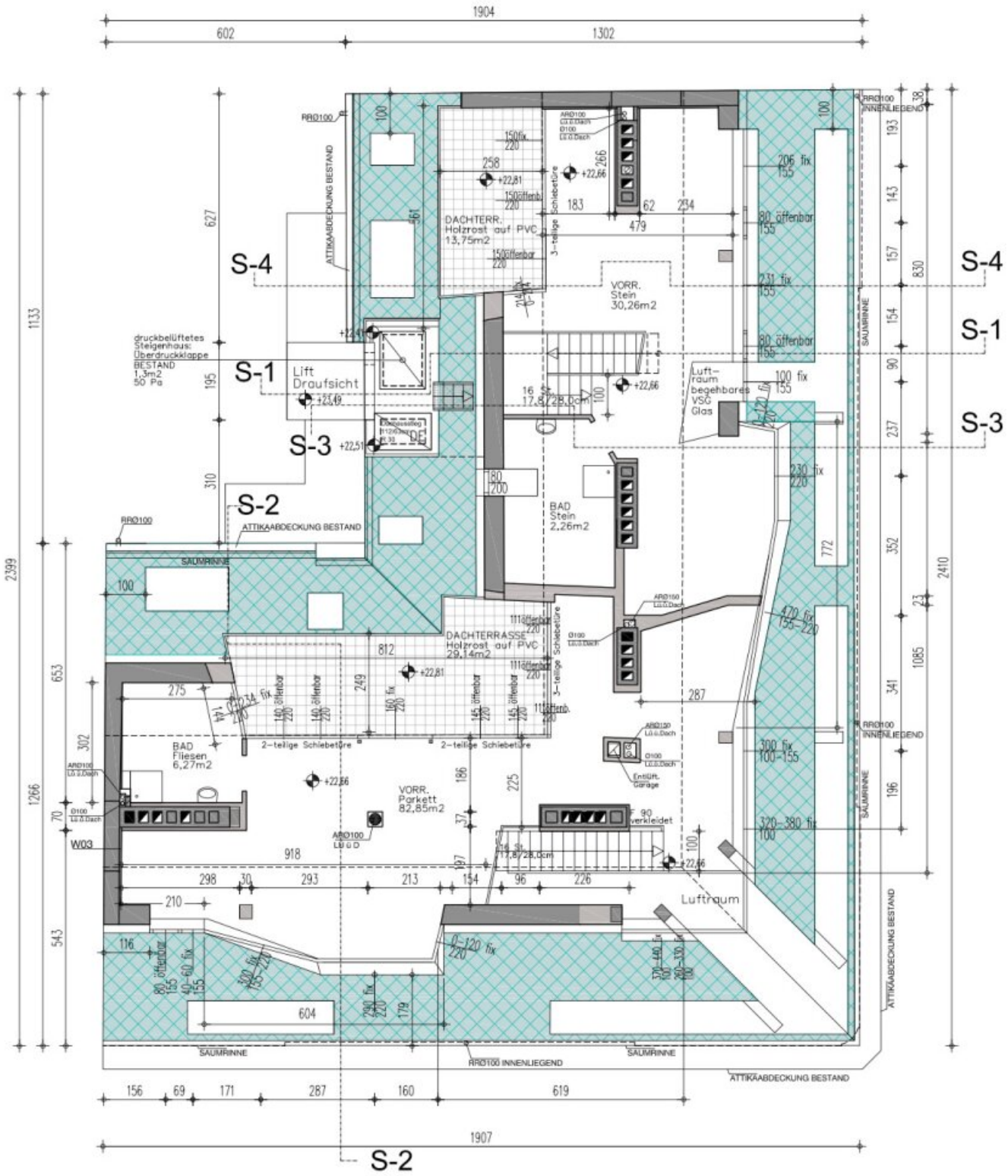


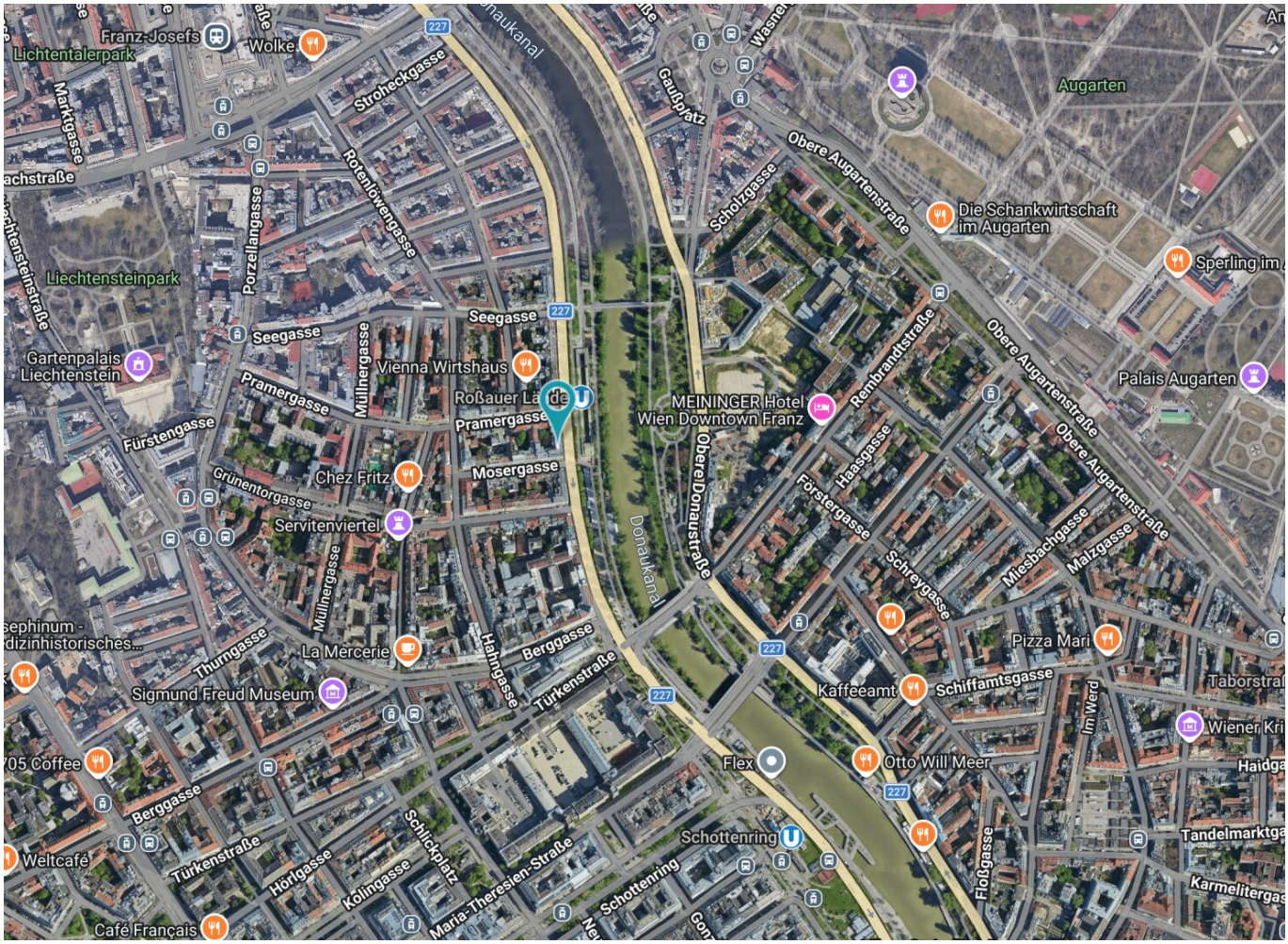




Dachgeschoss Ebene 1

Wohnnutzfläche Dachgeschoss Ebene 1:	294,02m2
Flur:	7,19m2
Gesamt Dachgeschoss Ebene 1:	301,21m2


1904
602
1302
S-4
S-1
S-3
S-2
DACHTERR.
Holzrost auf PVC
13,75m2
VORR.
Stein
30,26m2
Lift
Draufsicht
druckbelüftetes
Steigenhaus:
Überdruckklappe
BESTAND
1,3m2
50 Pa
BAD
Stein
2,26m2
DACHTERRASSE
Holzrost auf PVC
29,14m2
BAD
Fliesen
6,27m2
VORR.
Parkett
82,85m2
Luft-
raum
begehbares
VSG
Glas
Luftraum
ATTIKAABDECKUNG BESTAND
SAUMRINNE
RRØ100
RRØ100 INNENLIEGEND
2-teilige Schiebetüre
3-teilige Schiebetüre
W03
1907
1133
2399
1266
2410
543
653
627
310
1085
772
604
918
812
Dachgeschoss Ebene 2
RH=0-239cm
Wohnnutzfläche Dachgeschoss Ebene 2: 126,08m2
Gesamt Dachterrassen 42,89m2


Franz-Josefs
Wolke
Lichtentalerpark
Stroheckgasse
Marktgasse
Rotenlöwengasse
Porzellangasse
Liechtensteinpark
Liechtensteinstraße
Seegasse
Gartenpalais Liechtenstein
Vienna Wirtshaus
Müllnergasse
Pramergasse
Fürstengasse
Grünentorgasse
Chez Fritz
Mosergasse
Servitenviertel
Müllnergasse
Thurngasse
La Mercerie
Sigmund Freud Museum
Hahngasse
Berggasse
Türkenstraße
Weltcafé
Hörlgasse
Kolingasse
Schlickplatz
Maria-Theresien-Straße
Café Français
Schottenring
Donaukanal
Gaußplatz
Wasnerg
Augarten
Obere Augartenstraße
Scholzgasse
Die Schankwirtschaft im Augarten
Sperling im
Palais Augarten
Rembrandtstraße
MEININGER Hotel Wien Downtown Franz
Obere Donaustraße
Haasgasse
Förstergasse
Schreygasse
Miesbachgasse
Malzgasse
Pizza Mari
Kaffeeamt
Schiffamtsgasse
Im Werd
Wiener Kri
Flex
Otto Will Meer
Floßgasse
Tandelmarktga
Karmelitergas
Haidga
Taborstra
227

Objektbeschreibung

INNENSTÄDTISCHE EIGENTUMS-PENTHOUSE WOHNUNG-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 Wohntraum (mit ca. 246 m2 Wohn-Nutzfläche; Ebene 1 mit ca. 175 qm & Ebene 2 mit ca. 89,12 qm und zzgl. ca. 22 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 begehbarem 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. 22 m2) 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 Wohntraum 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 exzellente PENTHOUSE 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;
- Fußbodenheizung; Fernwärme;
- GalerieAufgang mit Granitstiege und Glasgländer;
- Klimaanlage - 8 Klimageräte mit Fernbedienungen;
- exquisite offene Poggen Pohl Designer-Küche mit GAGGENAU Geräten dazu Kochinsel;
- Weinklimaschrank und weiterer Weinschrank;
- begehbarer Schrankraum v. POLIFORM;
- 3 Bäder mit Fenstern, 3 Toiletten;
- Video-Gegensprechanlage;
- SAFE;

- **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