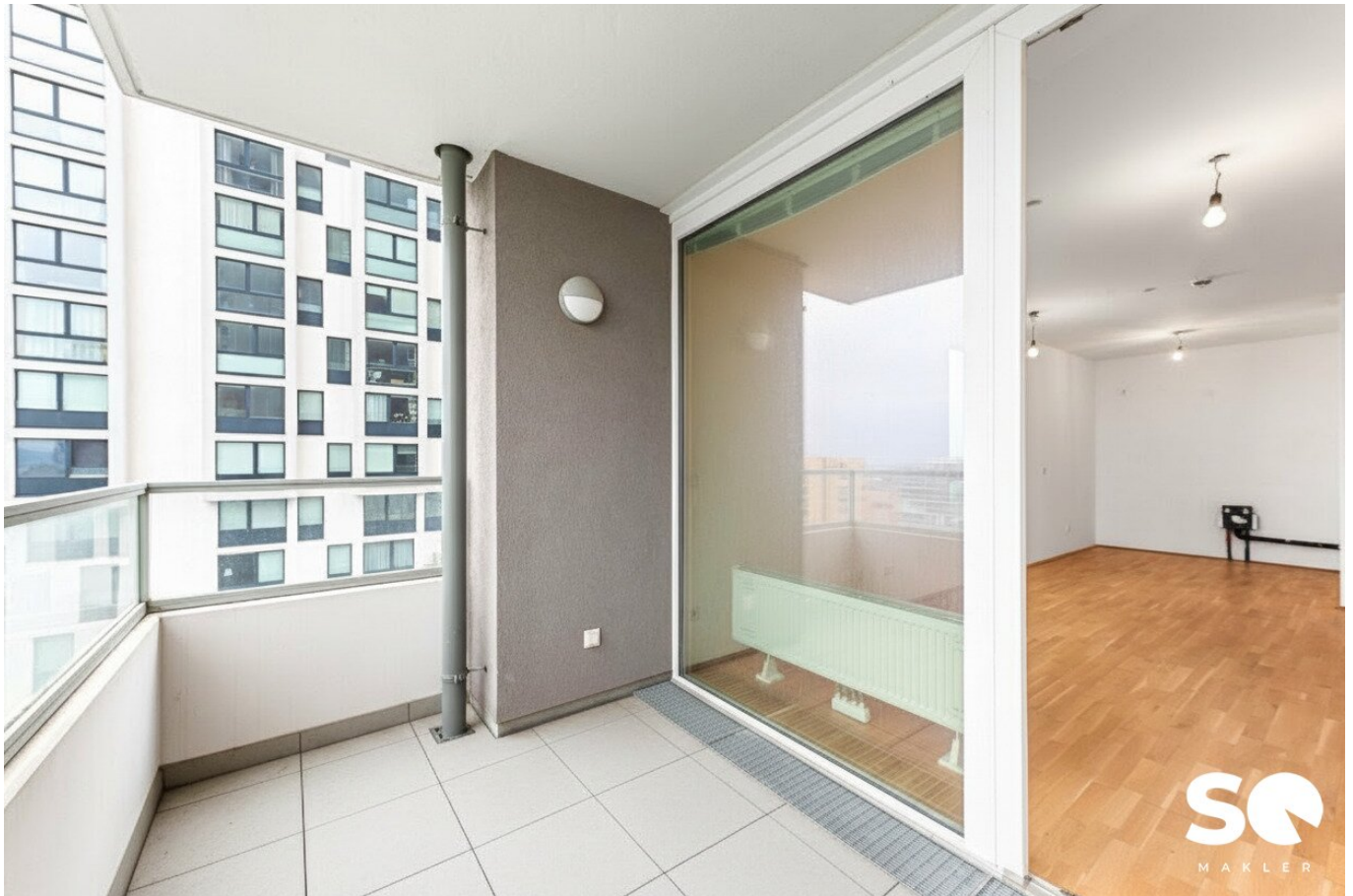


**# SQ - HOCH33 - WOHNEN MIT WEITBLICK IM
HÖCHSTGELEGENEN WOHNGEBÄUDE WIENS**



Objektnummer: 21285

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,57 m ²
Nutzfläche:	55,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	284.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.080,50 €

Ihr Ansprechpartner



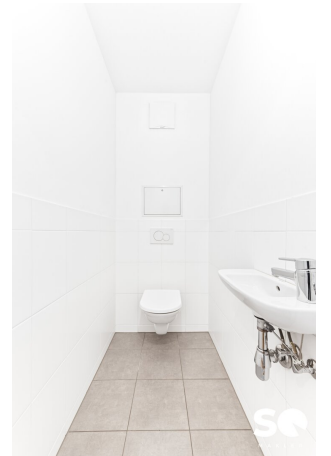
Mona Taghavi

STADTQUARTIER Home GmbH
Börseplatz 1/1/7
1010 Wien

T +43650 2311113
H +43650 2311113

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









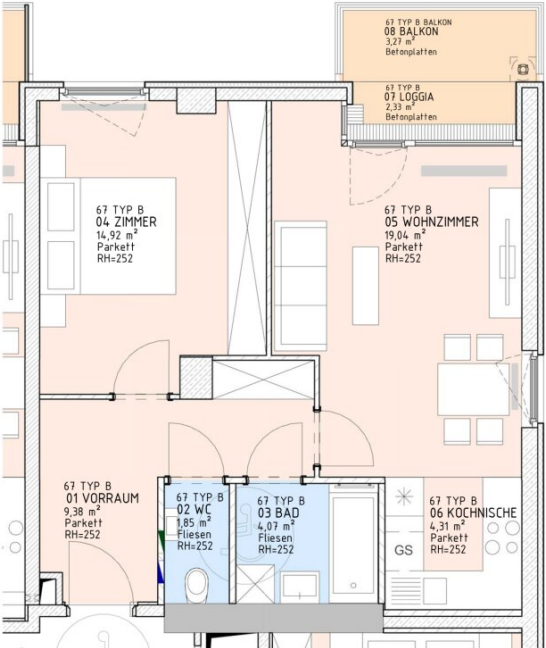


10., Laaer-Berg-Straße 47+47a



OG 9; TOP 67 - TYP B

Wohnnutzfläche:	55,900 m ²
davon Loggia:	2,330 m ²
Balkon/Terrasse:	3,270 m ²
Einlagerungsraum im Keller:	1,090 m ²



0 1 2 3 4 5
Mößlingsvorschlag - dargestellte Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil der Wohnungsausstattung



Objektbeschreibung

HOCH 33: Sie genießen hier nicht nur ein durchdachtes Zuhause, sondern ein Wohnkonzept, das Komfort, Architektur und Lebensqualität in perfekter Balance verbindet.

Die Wohnungen sind sofort bezugsfertig, hochwertig ausgestattet und ideal für alle, die Stadtleben mit einem besonderen Anspruch verbinden möchten.

Highlights & Ausstattung

Leistbarer Luxus mit Service und Stil:

- Atemberaubender Weitblick über Wien
- Fitness-, Spa- & Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad gegen Nutzungsgebühr
- Gemeinschaftsterrasse & Lounge im Ausmaß von ca. 350 m²
- Portierservice
- Energieeffiziente Bauweise mit Fernwärme
- Fußbodenheizung ab der 21.Etage & moderne Ausstattung
- Lift & barrierefreier Zugang

Hier wohnen Sie nicht nur – Sie erleben Wohnen neu.

Das Projekt – HOCH 33

HOCH 33 ist ein architektonisches Wahrzeichen im aufstrebenden Stadtteil Monte Laa im 10. Bezirk.

- 33 Stockwerke – Im Rahmen dieses Projekts bietet sich Ihnen die exklusive Möglichkeit, die höchstgelegenen Wohnungen Wiens zu erwerben.

- Alle Einheiten mit Balkon, Loggia oder Terrasse
- Tiefgarage
- Errichtet von PORR Bau GmbH

Ein fertiggestelltes Projekt ohne Bauträgerrisiko – ideal für Eigennutzer:innen und Anleger:innen.

Homepage: www.hoch33.at

Lage & Infrastruktur

Urban leben und gleichzeitig im Grünen durchatmen:

- U1 Troststraße in Gegendnähe
- Schnelle Anbindung ins Stadtzentrum
- Direkter Zugang zur A23
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Gastronomie in unmittelbarer Umgebung
- Laaer Wald, Löwygrube & Böhmischer Prater in der Nähe

Ein Standort mit Zukunft – und hoher Lebensqualität.

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im 9. Obergeschoß vereint urbanes Wohnen mit einem außergewöhnlichen Lebensgefühl: Weitblick und modernes Design – mitten in Wien.

HOCH 33: Sie genießen hier nicht nur ein durchdachtes Zuhause, sondern ein Wohnkonzept, das Komfort, Architektur und Lebensqualität in perfekter Balance verbindet.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig, hochwertig ausgestattet und ideal für alle, die Stadtleben mit einem besonderen Anspruch verbinden möchten.

Die Wohnung im Überblick – Top 67

- 9. Obergeschoß mit Lift
- Wohnfläche: ca. 53,57m² zzgl. Loggia mit ca. 2,33m²
- Balkon: ca. 3,27m²
- Zimmer: 2

Ein Zuhause über den Dächern Wiens – mit beeindruckender Fernsicht und optimaler Belichtung.

Raumaufteilung

Wohnküche

Offener, heller Wohnbereich mit moderner Einbauküche – perfekt für entspannte Abende oder mit Gästen.

Schlafzimmer

Ruhig gelegen und ideal als persönlicher Rückzugsort.

Badezimmer

Mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.

Balkon / Loggia

Kompakter Außenbereich mit atemberaubendem Blick über die Stadt.

Highlights & Ausstattung

Leistbarer Luxus mit Service und Stil:

- Atemberaubender Weitblick über Wien
- Fitness-, Spa- & Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad gegen Nutzungsgebühr
- Gemeinschaftsterrasse & Lounge im Ausmaß von ca. 350 m²
- Portierservice
- Energieeffiziente Bauweise mit Fernwärme
- Fußbodenheizung ab der 21. Etage & moderne Ausstattung
- Lift & barrierefreier Zugang

Hier wohnen Sie nicht nur – Sie erleben Wohnen neu.

Das Projekt – HOCH 33

HOCH 33 ist ein architektonisches Wahrzeichen im aufstrebenden Stadtteil Monte Laa im 10. Bezirk.

- 33 Stockwerke – Im Rahmen dieses Projekts bietet sich Ihnen die exklusive Möglichkeit, die höchstgelegenen Wohnungen Wiens zu erwerben.
- Alle Einheiten mit Balkon, Loggia oder Terrasse
- Tiefgarage
- Errichtet von PORR Bau GmbH

Ein fertiggestelltes Projekt ohne Bauträgerrisiko – ideal für Eigennutzer:innen und

Anleger:innen.

Homepage: www.hoch33.at

Lage & Infrastruktur

Urban leben und gleichzeitig im Grünen durchatmen:

- U1 Troststraße in Gelnähe
- Schnelle Anbindung ins Stadtzentrum
- Direkter Zugang zur A23
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Gastronomie in unmittelbarer Umgebung
- Laaer Wald, Löwygrube & Böhmischer Prater in der Nähe

Ein Standort mit Zukunft – und hoher Lebensqualität.

Kosten

Kaufpreis: € 284.000,--

Anlegerpreis: € 273.000,-- zzgl. USt

Betriebskosten: ca. € 3,2/m²

Rücklage: ca. € 1,13/m² (gestaffelt laut WEV)

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung: ca. 2% zzgl. Nebenkosten

Fazit

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause:

Sie verbindet durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und einen Ausblick, den man in Wien nur selten findet.

Ideal für:

- Singles & Paare
- Stadtmenschen mit Anspruch
- Anleger:innen mit Blick auf nachhaltige Wertentwicklung

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap