

## Luxuriöse Eigentumswohnung mit Weitblick



**Objektnummer: 1945/2248**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	328,90 €
<b>Heizkosten:</b>	173,19 €
<b>USt.:</b>	62,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



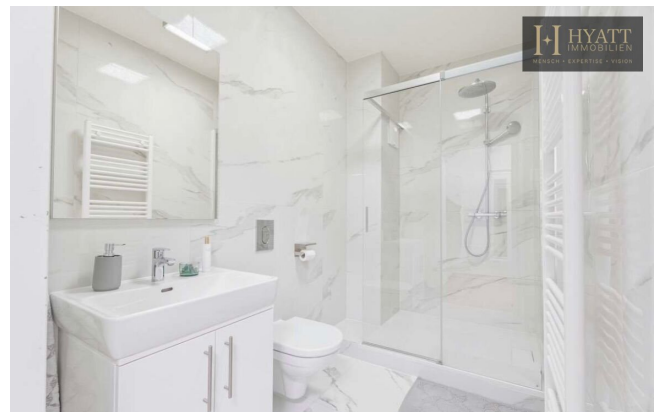
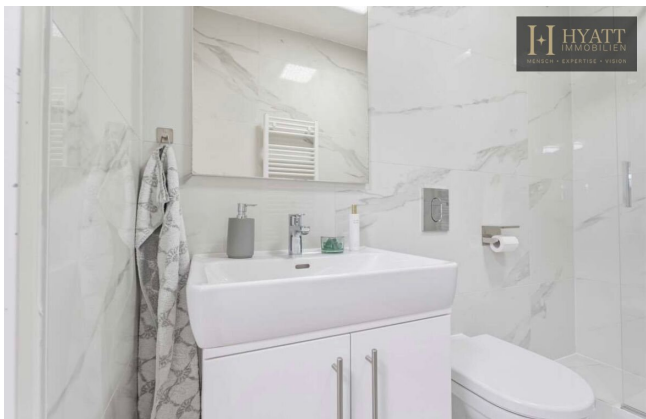
**Sofia Agnes Gal**

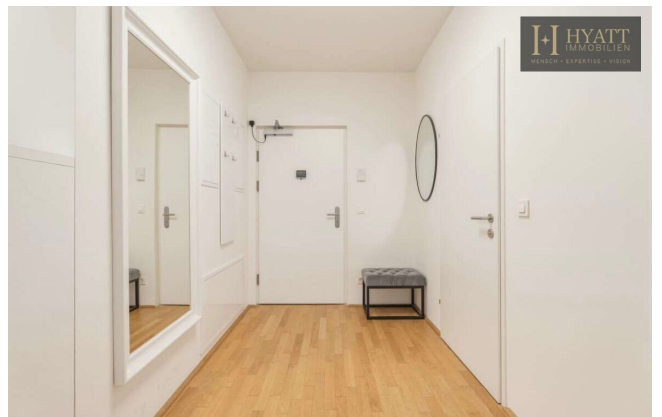
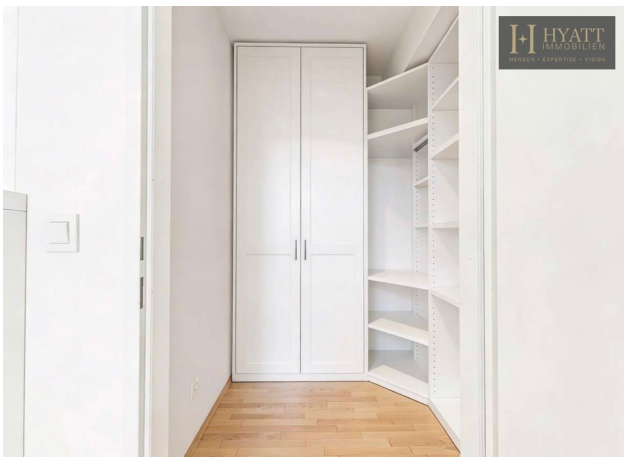
Hyatt Immobilien GmbH

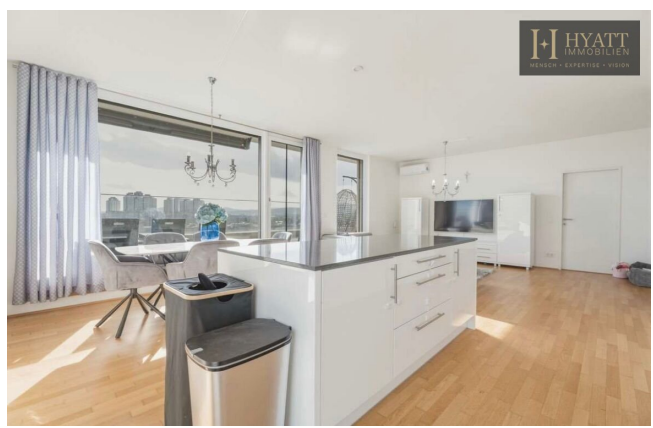
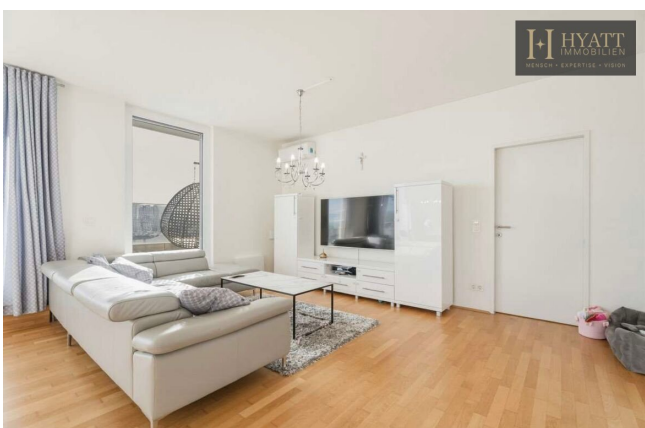


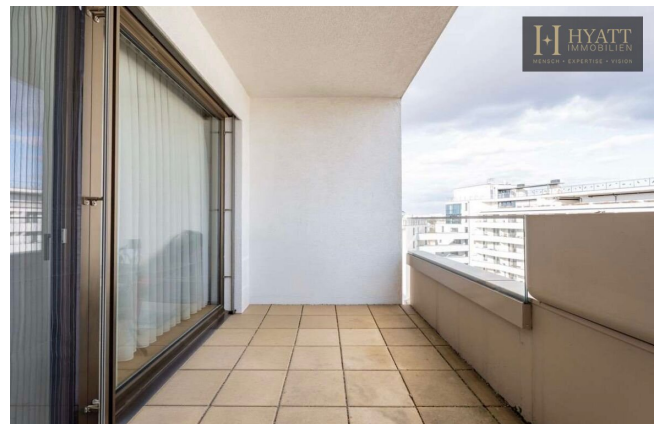
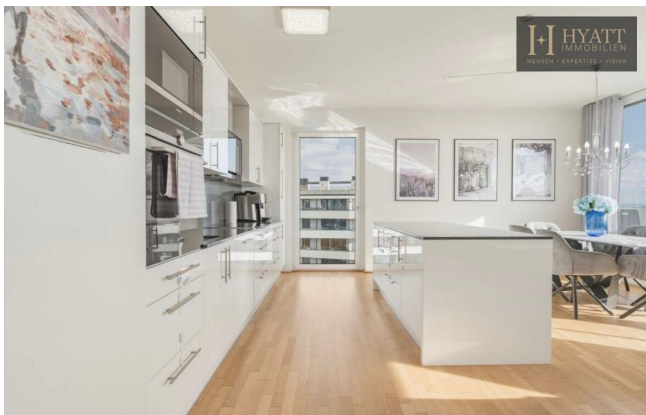












**I+I HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



**I+I HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



**I+I HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION





Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

116.3 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen

40.7 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



GRUNDRISS DG



GRUNDRISS OG6

---

---

---

---

---

---

---

---

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Penthouse-Wohnung ist genau das, was am Wiener Markt selten geworden ist: Ruhe, Privatsphäre und echter Luxus in perfekter Kombination. Auf rund 123 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit vier großzügigen Zimmern, hochwertigem Eichenparkett, Fußbodenheizung und einer Raumhöhe von 2,7 m, die sofort ein Gefühl von Weite vermittelt. Das absolute Highlight ist die über 32 m<sup>2</sup> große Terrasse – ein privater Rückzugsort mit Sonne, Weitblick und garantiert unverbaubarer Aussicht.

Die 2017 errichtete Anlage steht für moderne Architektur und Qualität, während die Lage durch ihre Ruhe und gleichzeitig perfekte Anbindung überzeugt – ein seltener Spagat, der diese Immobilie besonders wertvoll macht. Klimaanlage in allen Räumen, elektrische Beschattung sowie eine Markise sorgen für maximalen Komfort zu jeder Jahreszeit. Nahversorgung, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung – alles, was man braucht, ist in wenigen Minuten erreichbar.

Solche Penthouses mit dieser Kombination aus Lage, Freifläche und Ausstattung kommen nur selten auf den Markt. Der Kaufpreis beträgt € 1.150.000, – eine Gelegenheit für Käufer, die wissen, wie selten echte Qualität geworden ist.

Noch dazu kann man zwei Stellplätze um je 50.000€ dazu erwerben!

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 <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap