

**NEUER PREIS! Urbaner Wohnluxus: Exklusive  
DG-Wohnung mit Terrasse & spektakulärem Fernblick**



**Objektnummer: 298625**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

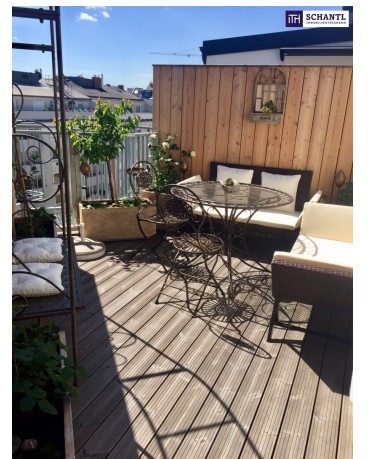
Adresse	Richard-Wagner-Platz
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,04 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	111,43 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	699.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.273,00 €
Betriebskosten:	196,03 €
USt.:	22,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

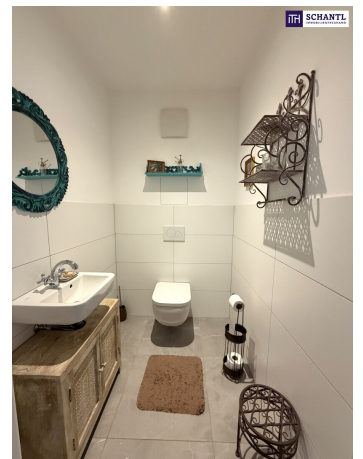
## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

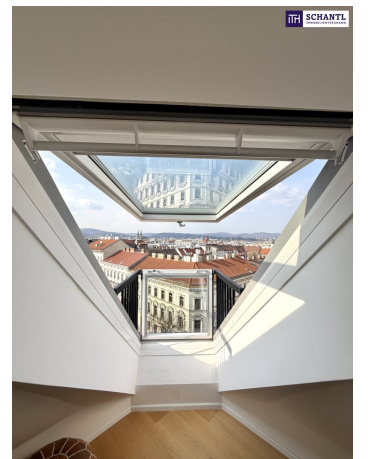


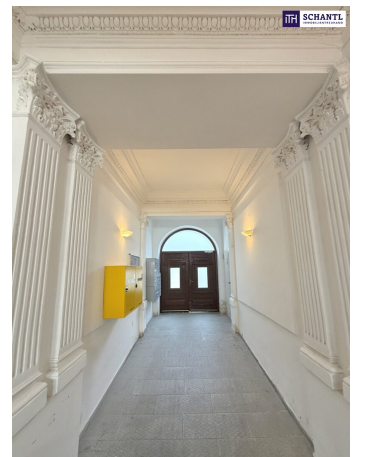






















## Objektbeschreibung

### Sie treten ein und werden sich zu Hause fühlen! Worauf warten Sie noch?

Mitten im Herzen des 16. Bezirks, direkt am Richard-Wagner-Platz, erwartet Sie diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen – ein Zuhause, das modernes Wohnen, Licht und Stil auf besondere Weise vereint.

Auf rund 106,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept: **Zwei großzügige Schlafzimmer** mit ca. 13 m<sup>2</sup> und 21 m<sup>2</sup>, ein stilvolles Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Badewanne, ein praktischer Abstellraum, sowie Toiletten auf beiden Ebenen schaffen eine perfekte Balance aus Komfort und Funktionalität.

Das absolute Herzstück der Wohnung befindet sich im oberen Geschoss – ein beeindruckender, über **40 m<sup>2</sup> großer Wohn-, Ess- und Kochbereich** mit herrlichem Weitblick Richtung Westen bis zum Kahlenberg. Große Dachflächenfenster durchfluten den Raum mit Licht, ein **ausklappbares Balkonfenster** sorgt für ein ganz besonderes Wohngefühl.

Die hochwertige Küche mit Barbereich lädt zum Verweilen ein und bietet einen einzigartigen Blick über Wien. Die ruhig gelegene, ca. **10,77 m<sup>2</sup> große Dachterrasse** im Innenhof ist nach Osten ausgerichtet, liebevoll begrünt und mit **automatischer Bewässerung** ausgestattet – ein perfekter Rückzugsort im Freien.

**Fußbodenheizung, Klimaanlage** auf beiden Ebenen sowie **elektrische Außenjalousien** (plus zusätzliche Innenjalousien - DG2) sorgen für höchsten Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit. Edle Materialien wie Eichenparkett im Landhausstil und stilvolle Fliesen unterstreichen den hochwertigen Charakter dieser Immobilie.

Auf Wunsch können zudem ausgewählte, charmante Möbelstücke von den Eigentümern übernommen werden.

### Hier freuen Sie sich jeden Tag auf´s Heimkommen...

Wohnfläche: ca. 106,44 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 10,77 m<sup>2</sup> + Kellerabteil

**Kaufpreis: EUR 699.000.-**

**Ablöse Küche: € 15.000.-**

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap