

## **Lichtdurchflutete 4-Zimmer Maisonette-Penthouse Wohnung mit Weitblick und Terrassen!**



**Objektnummer: 5305**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	192,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	46,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,86
<b>Kaufpreis:</b>	1.990.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	393,62 €
<b>USt.:</b>	39,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES











 LIFESTYLE  
PROPERTIES



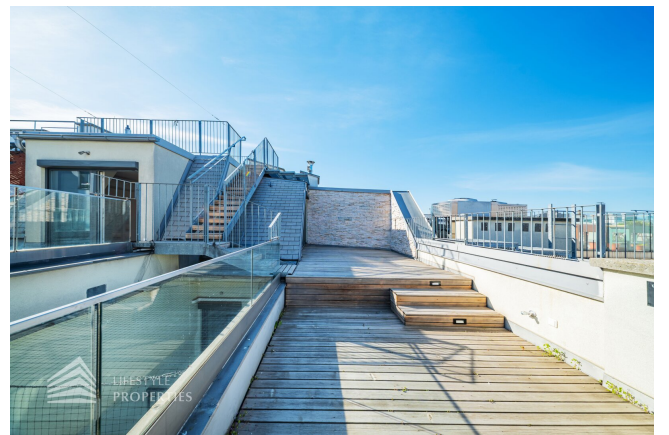
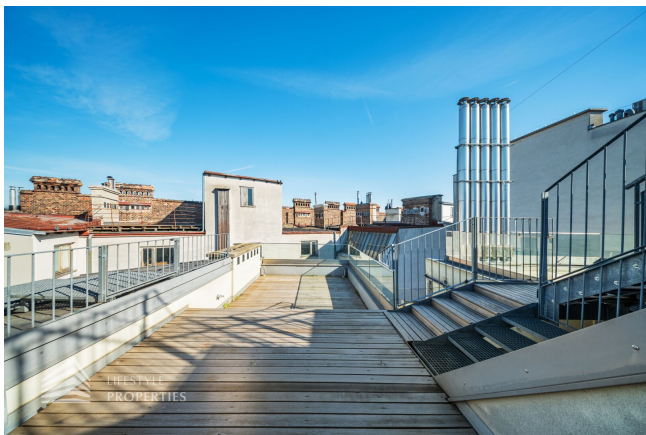
 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



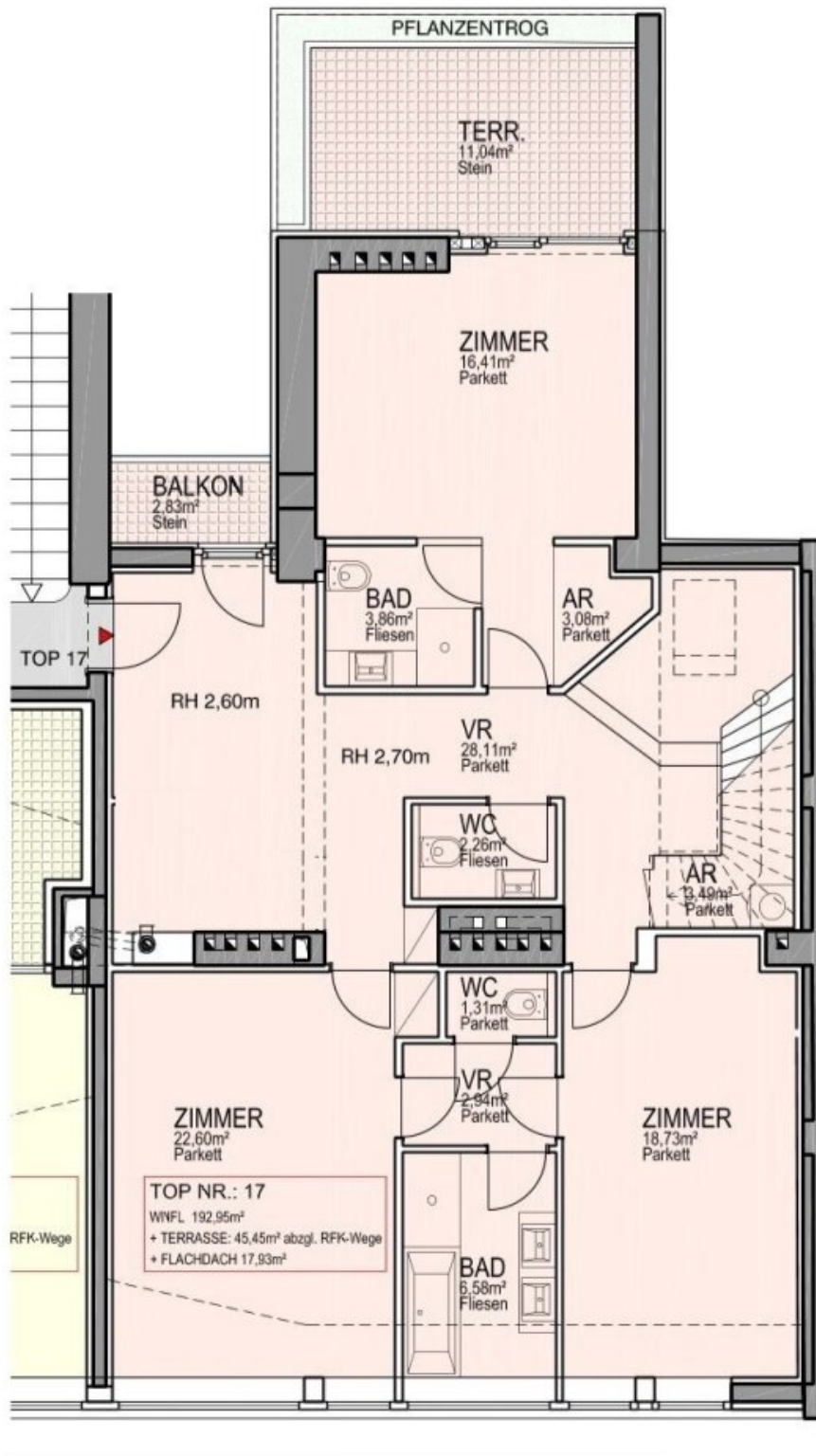


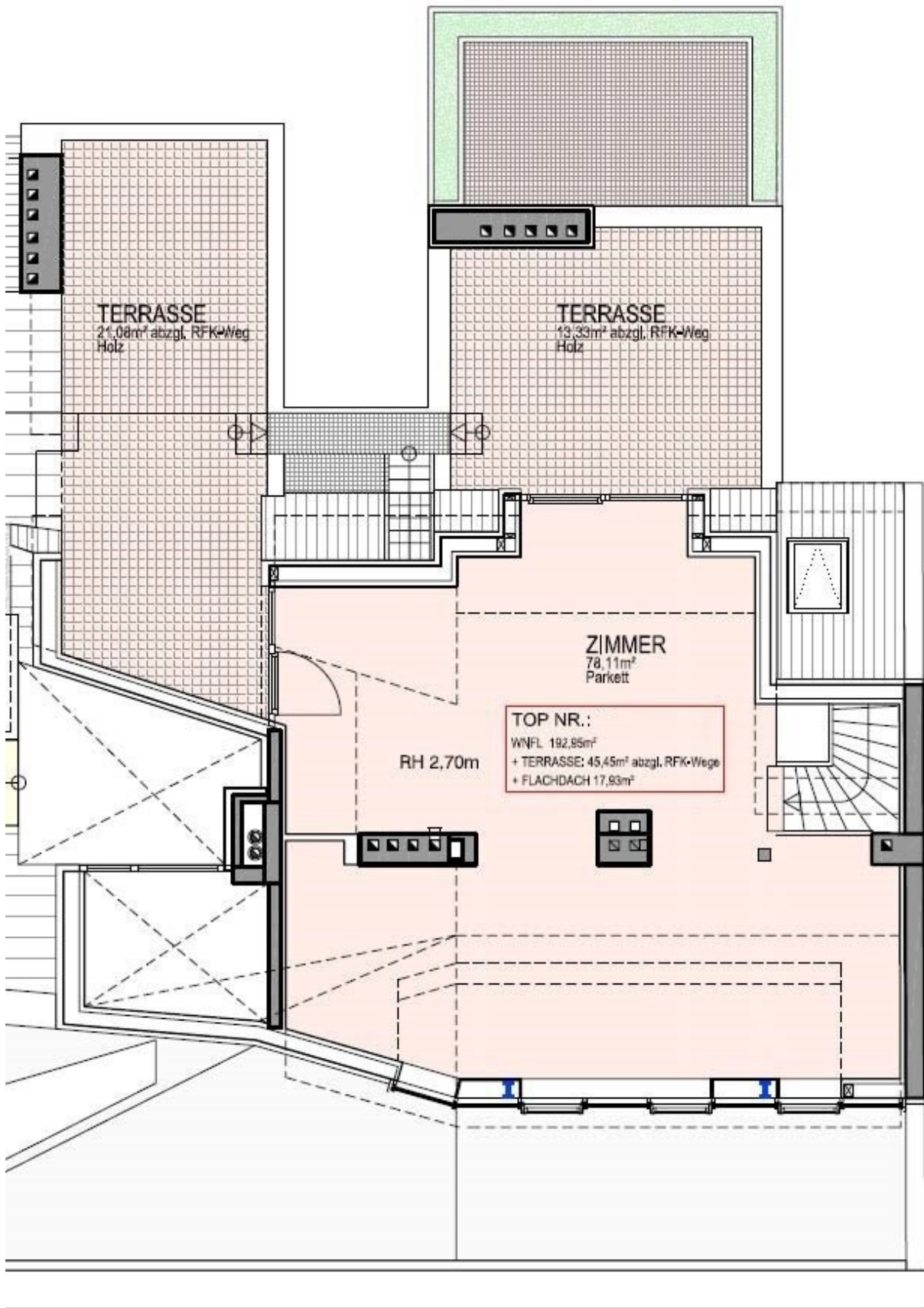












## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine exklusive penthouseartige Dachwohnung mit traumhaftem Wienblick im 8. Wiener Gemeindebezirk.

Die außergewöhnliche Maisonette überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Wohnlichkeit, modernem Design und hochwertiger Ausstattung. Die Wohnung verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 193 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über zwei Wohnebenen. Zusätzlich stehen großzügige Terrassenflächen mit insgesamt ca. 45 m<sup>2</sup>, ein Balkon mit ca. 3 m<sup>2</sup> sowie ein weiteres Flachdach mit ca. 18 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Die Wohnung wird mittels moderner Luftwärmepumpe beheizt. Die hochwertige Heiz- und Kühlanlage ist im edlen Parkettboden integriert und sorgt sowohl im Winter für angenehme Fußbodenheizung als auch im Sommer für komfortable Raumkühlung. Zusätzlich stehen Klimageräte zur Verfügung. Die Fenster sind entweder mit Jalousien oder – auf der Nordseite – mit einer sonnenschützenden Beschichtung ausgestattet.

Die Wohnung wurde kürzlich mit viel Liebe zum Detail in einen hervorragenden Zustand versetzt und präsentiert sich nun in Topzustand.

Die untere Wohnebene gliedert sich in einen Eingangsbereich mit Balkon und neuen Garderobeschränken, einen großzügigen Masterbedroom mit Bad en suite und Terrasse, zwei weitere Schlafzimmer, zwei separate Toiletten, ein weiteres Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Besonders hervorzuheben ist, dass diese Ebene nahezu frei von Dachschrägen ist.

Über eine Treppe gelangen Sie in die obere Wohnebene. Hier erwartet Sie ein beeindruckender Wohnbereich mit ca. 78 m<sup>2</sup>, eine neue amerikanische Küche mit hochwertigen Küchenzeilen auf beiden Seiten inklusive sämtlicher Geräte, ein großzügiger Essbereich sowie die weitläufige Terrassenlandschaft mit ca. 45 m<sup>2</sup>.

Das zusätzliche Flachdach mit ca. 178 m<sup>2</sup> bietet weitere attraktive Freiflächen und rundet das

exklusive Wohnangebot perfekt ab.

Die Lage überzeugt durch eine ruhige Wohnatmosphäre bei gleichzeitig ausgezeichneter Infrastruktur. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie Parks und Kinderspielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung durch die nah gelegene U6 Station, sowie die Straßenbahnlinien 5 und 12, ist ausgezeichnet und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Dachwohnung mit exklusivem Wohngefühl und beeindruckendem Wienblick.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap