

Wienerberg City – Exklusive 4 Zimmer Maisonette mit Dachpool & Panoramablick



Objektnummer: 56392

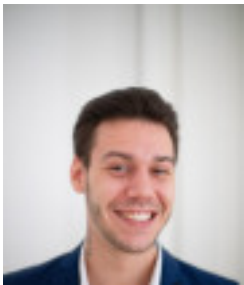
Eine Immobilie von Real Immo Wien Immobilientreuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,43 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 45,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	850.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

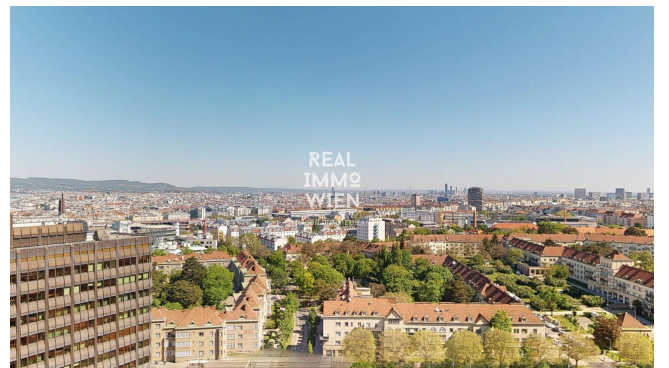
Ihr Ansprechpartner

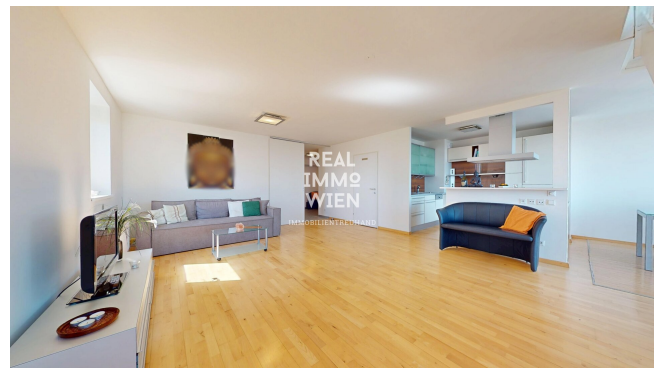
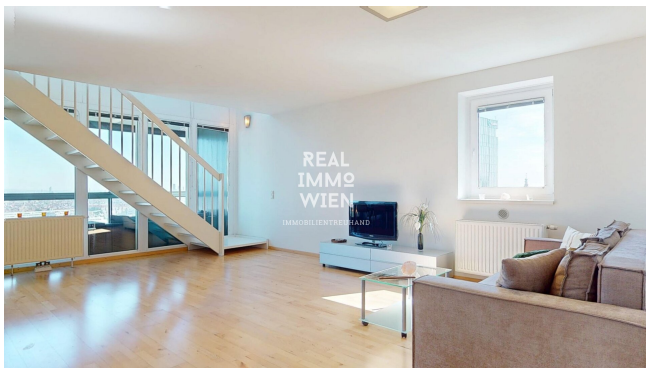


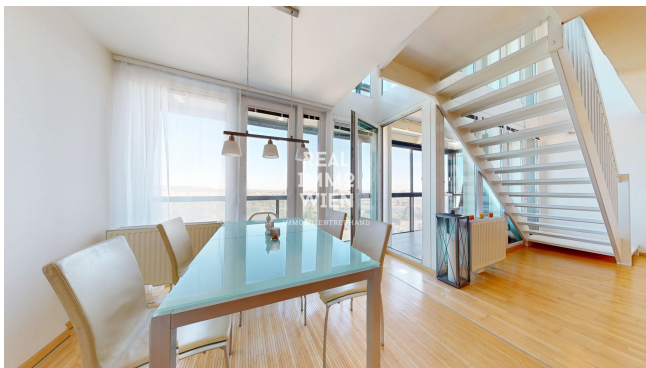
Philipp Stummer

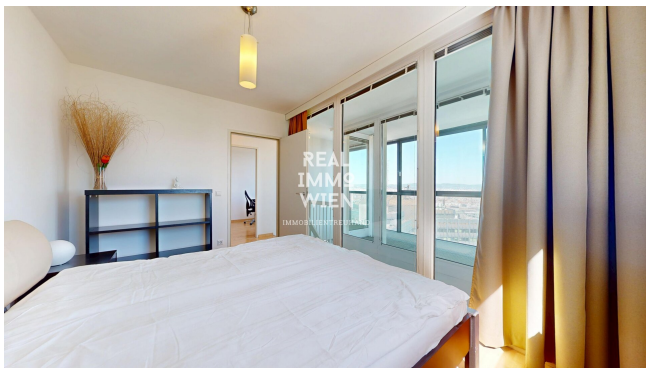
Real Immo Gerald Frank GmbH
Rabensteig 1/13
1010 Wien

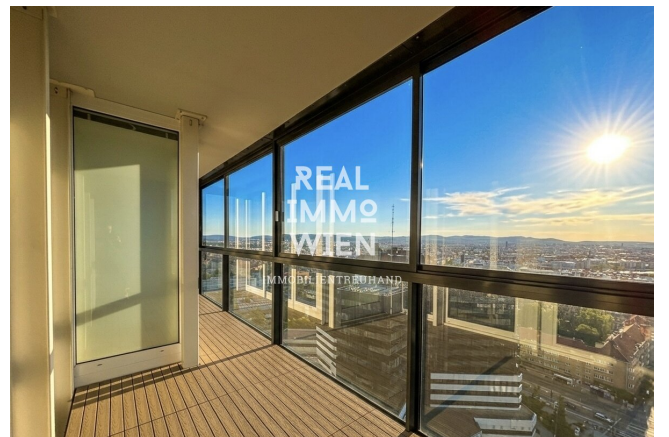
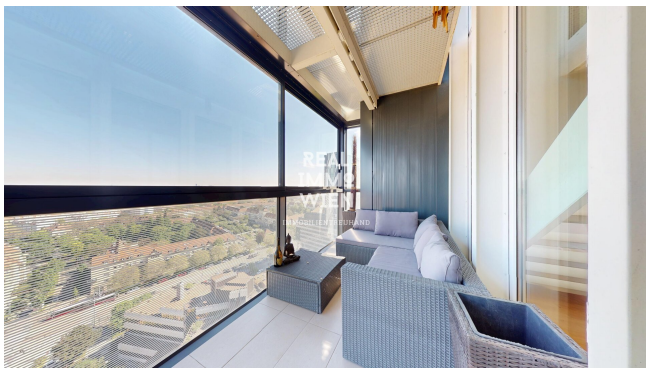
T +4315120488







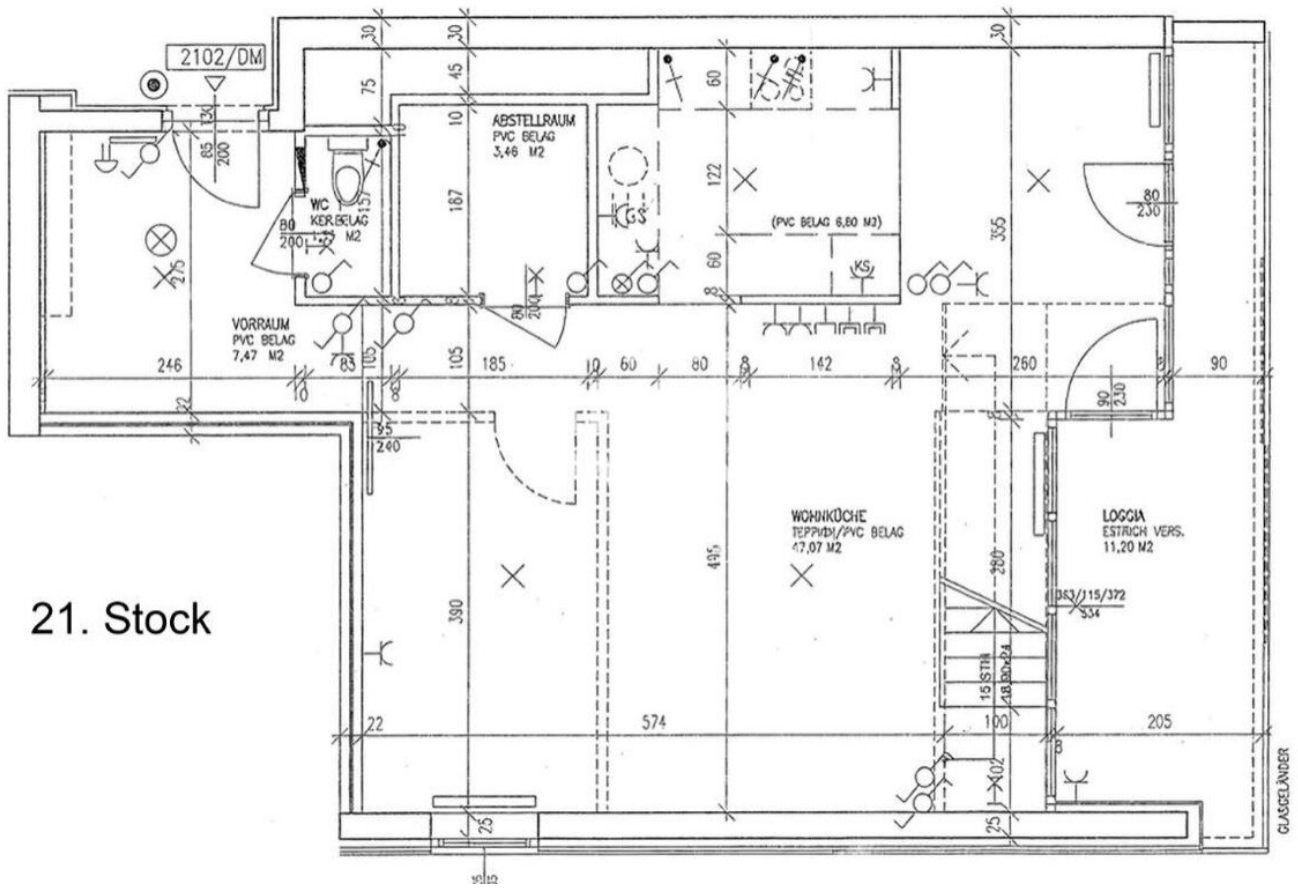






REAL
IMMO
WIEN

IMMOBILIENTREUHAND



21. Stock

Objektbeschreibung

Lassen Sie sich von unserer 360°- 3D Besichtigung überzeugen - Von der Parkbank, vom Sofa oder auch vom Bett, gemütlich über Handy, Tablett, Computer oder Ihrem Internetfähigen Fernseher.

360°- 3D Grad Besichtigung Link: 360 GRAD

<https://my.matterport.com/show/?m=4xy2BvEcaaS>

Erleben Sie urbanen Lifestyle auf höchstem Niveau in dieser außergewöhnlichen Maisonette Wohnung, die modernen Wohnkomfort mit purer Lebensqualität vereint. Auf beeindruckenden **112 Quadratmetern Wohnfläche**, die sich harmonisch über **zwei Ebenen** erstrecken, erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Als besonderes Highlight genießen Sie in unmittelbarer Nähe die grüne Oase des **Wienerberg City Teichs** sowie einen **Golfplatz**, die nur einen kurzen Spaziergang entfernt zu erholsamen Stunden in der Natur einladen.

Das Herzstück Ihres neuen Zuhauses bildet der großzügige und offene Wohn und Essbereich. Hier sorgt eine hochwertige gut ausgestattete Markenküche mit Blick über Wien für pures Kochvergnügen. **Edles Ahornparkett** erstreckt sich durch die gesamte Wohnung und verleiht jedem Raum eine warme und einladende Atmosphäre. Große Fensterflächen fluten die Räume mit natürlichem Licht und eröffnen einen atemberaubenden **Blick über die Dächer der Stadt**. **Zwei private Loggien** laden dazu ein, den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen und den Ausblick in privater Atmosphäre zu genießen.

Die Wohnung wurde kürzlich modernisiert und präsentiert sich in einem absolut neuwertigen und gepflegten Zustand. Sie bietet Ihnen drei weitere Zimmer, die sich ideal als Rückzugsorte für erholsame Nächte, als inspirierendes Home Office oder als liebevoll gestaltetes Gästezimmer nutzen lassen. **Absolute Freiheit schenkt Ihnen dabei der flexible Grundriss:** Die Trennwände in beiden Stockwerken können nach ihren Wünschen problemlos versetzt oder entfernt werden. **Zwei praktische Abstellräume** sowie **zwei separate WCs** sorgen für maximalen Komfort im Alltag.

Ihr neues Leben wird hier durch exklusive Annehmlichkeiten bereichert, die den Alltag in ein tägliches Urlaubserlebnis verwandeln. Entspannen Sie an **Wiens höchstem Dachpool** mit einem spektakulären **Panoramablick** oder gönnen Sie sich eine Auszeit im hauseigenen **Sauna und Spa Bereich**. Ein freundlicher **Concierge Service** ist vor Ort präsent, während **Sicherheitskameras** für ein beruhigendes und sicheres Wohngefühl sorgen.

Die Wohnung ist mit einer effizienten **Fernwärmeversorgung** ausgestattet und bequem

per **Personenaufzug** erreichbar. Ein eigenes **Kellerabteil** gehört ebenso zum Angebot wie die komfortable Option, **Garagenplätze** in der hauseigenen Tiefgarage **anzumieten** oder zu **übernehmen**. **Auf Wunsch** können Sie zudem ausgewählte **Möbelstücke** wie Esstisch, Sessel, Sofa oder Bett direkt **übernehmen** und sofort einziehen.

Kosten

Die monatliche Vorschreibung beläuft sich auf insgesamt € 777,16 (inkl. Mwst) und umfasst neben den Betriebskosten und der Verwaltung auch die Heiz- und Warmwasserakontierung, die Rücklage sowie zwei Parkplätze (optional) (Box und Platz) im Keller.

Hier ist die Aufschlüsselung der Beträge für Ihre Unterlagen:

- Betriebs-/Verwaltungskosten & Rücklage: € 548,86
- Heizung/Warmwasser (Akonto): € 78,30
- Miete für 2 Parkplätze (optional): 2x € 75,00

Raumaufteilung

21. Stock

- Vorraum – 7,47 m²
- WC – 1,33 m²
- Abstellraum – 3,46 m²
- Wohn/Essbereich – 40,07 m²
- Küche – 7,00 m²
- Loggia – 11,20 m²

22. Stock

- Abstellraum – 2,48 m²

- WC – 1,33 m²
- Flur – 10,80 m²
- Bad – 4,50 m²
- Zimmer 1 – 10,51 m²
- Zimmer 2 (Schlafzimmer) – 10,43 m²
- Zimmer 3 (Arbeitszimmer) – 12,05 m²
- Loggia – 11,20 m²

Ausstattung & Zustand

- (Breal-)Markenküche mit AEG Geräten (Backrohr, Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühl/Gefrierkombi)
- Auf Wunsch Übernahme einzelner Möbel (Esstisch, Sessel, Sofa, Bett)
- Ahornparkett in der gesamten Wohnung
- Sehr gepflegt, frisch ausgemalt
- Flexible Raumgestaltung möglich

Haus Highlights

- Wiens höchster Dachpool mit Panoramablick
- Sauna/Spa
- 2 Fitnessräume
- Kostenloser Concierge Service
- Panoramalift
- Fahrrad & Kinderwagenräume
- Kellerabteil

- Tiefgaragenplätze anmietbar/übernehmbar (optional)

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnerlebnis verzaubern und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

Wichtiger Hinweis

Die Bilder wurden zur optischen Aufbereitung mithilfe von KI optimiert.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E Mail Adresse) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap