

## Best-in-class penthouse, wonderful view on Palais Liechtenstein and Viennese Woods, 2 terraces with 50 m<sup>2</sup>



**Objektnummer: 960/75085**

**Eine Immobilie von s REAL**



## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	143,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	3.978,07 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.270,81 €
<b>Kaltmiete</b>	3.616,43 €
<b>Betriebskosten:</b>	288,02 €
<b>USt.:</b>	361,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

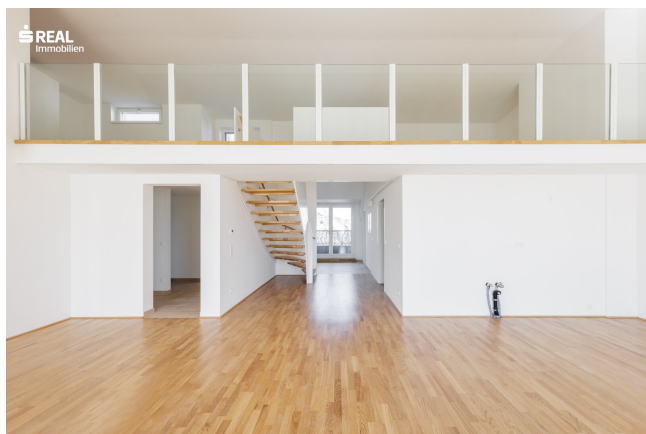


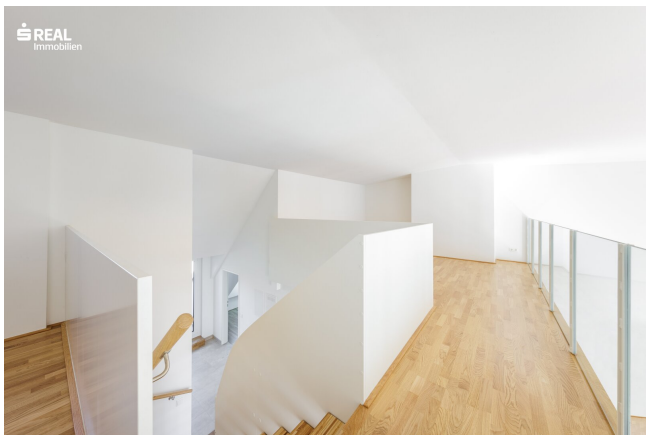
**Mag. Alexander Kepka**

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60



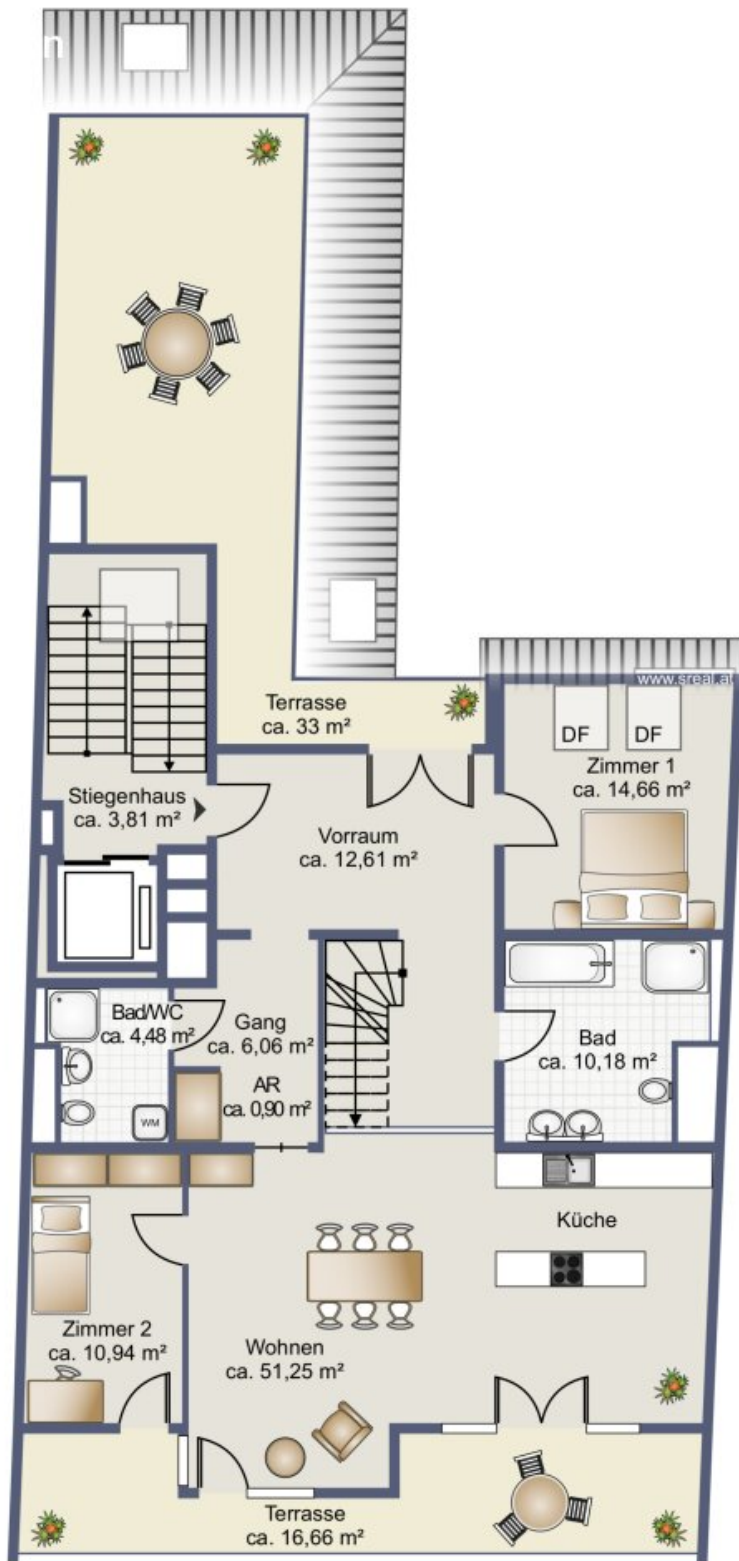




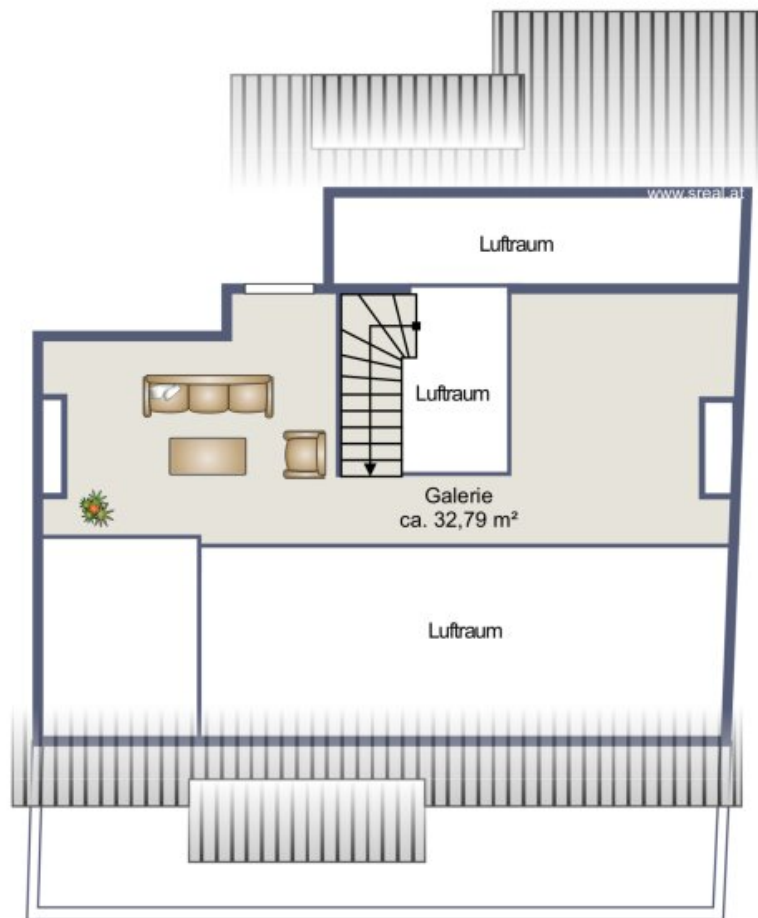




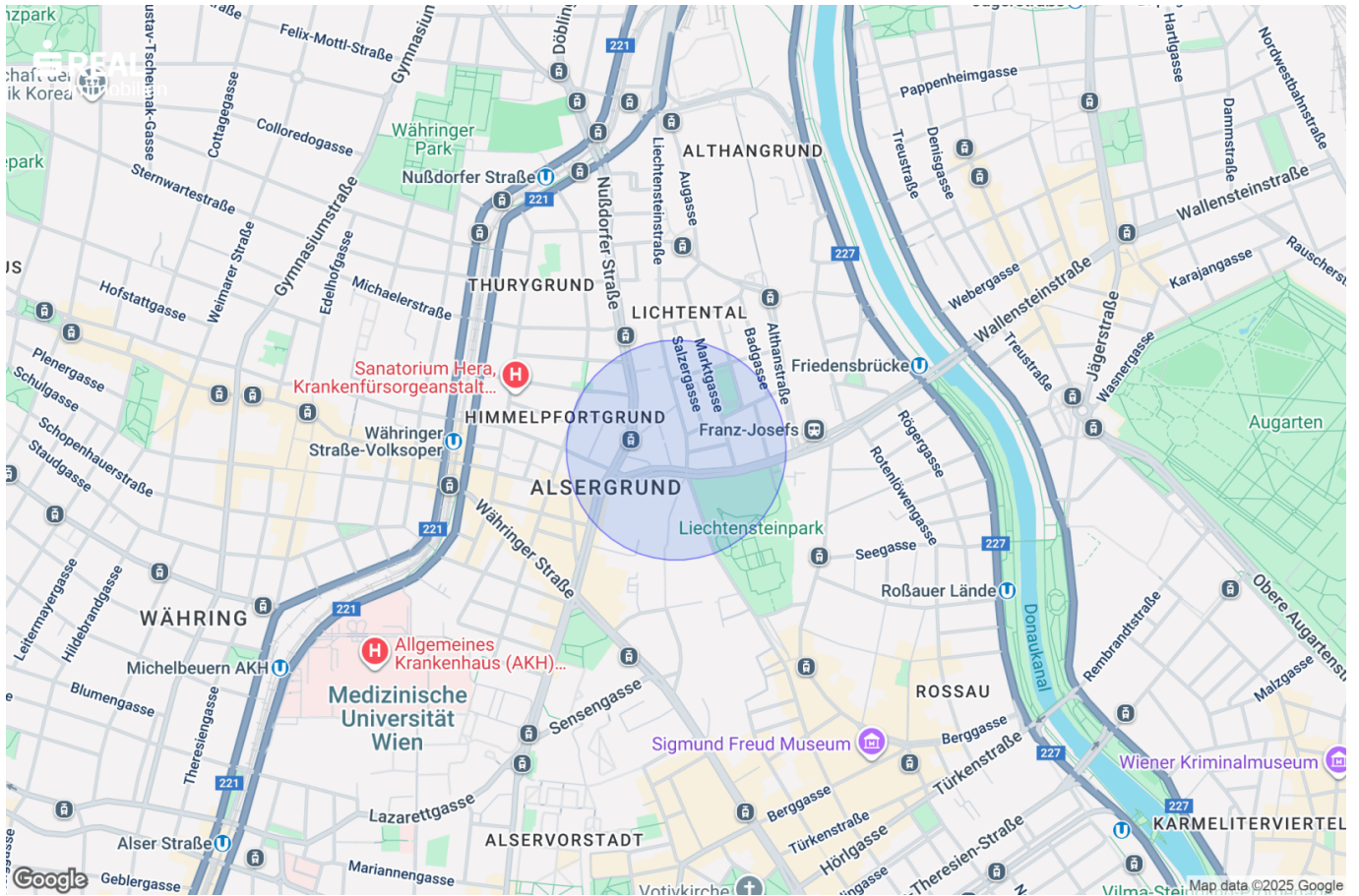




Skizze 1. Dachgeschoss



Skizze Galerie



## Objektbeschreibung

Dieses erstklassige Penthouse erstreckt sich über über den gesamten letzten und 6. Stock und bietet 143,89 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Es besteht aus:

- einem großzügigen Wohnbereich mit offener Küche, der einen wunderbaren Blick Richtung Palais Liechtenstein hat
- 2 (Schlaf-) Zimmern
- einer Galerie, die über dem Wohnbereich situiert ist
- 2 Bädern und
- 2 Terrassenflächen mit insgesamt 49,99 m<sup>2</sup>, die sich sowohl zur Straße als auch zum Hof erstrecken und sich auf Wohnebene befinden.

Die Wohnung wird in **unbefristeter Hauptmiete** vermietet. Eine Seltenheit!

Die Lage ist ausgezeichnet:

- Der **Liechtensteinpark** liegt vor der Tür.
- Der **Donaukanal** lädt zum Spazieren und Sporteln ein.
- Der 9. Bezirk bietet eine Vielzahl an **Restaurants**, Cafes und abwechslungsreichen, individuellen Geschäften.
- Die öffentliche **Infrastruktur** ist ausgezeichnet: Linien 37, 38, 5, 33, D, U4, Franz-Josefs-Bahnhof

Die Eckdaten:

- möblierte Küche (wird noch geliefert)
- Parkettböden in den Zimmern
- Fußbodenheizung
- Heizung mittels Wärmepumpen
- Stützkühlung (die Dachgeschosswohnung erhält eine Klimaanlage)
- Bäder mit Handtuchheizkörper
- Elektrisch betriebener Sonnenschutz (je nach sommerlicher Überwärmung)
- Einbruchshemmende RC3 Wohnungseingangstüren
- Gemeinschaftssatellitenanlage Astra und Hotbird
- Kinderwagen und Fahrradabstellraum
- Kellerabteil pro Wohnung
- PKW-Stapelarker in der hauseigenen Garage (Miete €182,50 pro Platz)

Sie suchen eine erstklassige Wohnung in einem der beliebtesten Bezirke in Wien? Dann sehen Sie sich dieses Penthouse näher an.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.