HIMMEL & DONAU | Maisonette-Penthouse im 31. Stock

Objektnummer: 4356/552

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	189,41 m²
Gesamtfläche:	229,80 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	2.299.000,00 €
Kaufpreis / m²:	10.004,35 €
Betriebskosten:	1.508,15 €
Sonstige Kosten:	110,76 €

Provisionsangabe:

82.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5

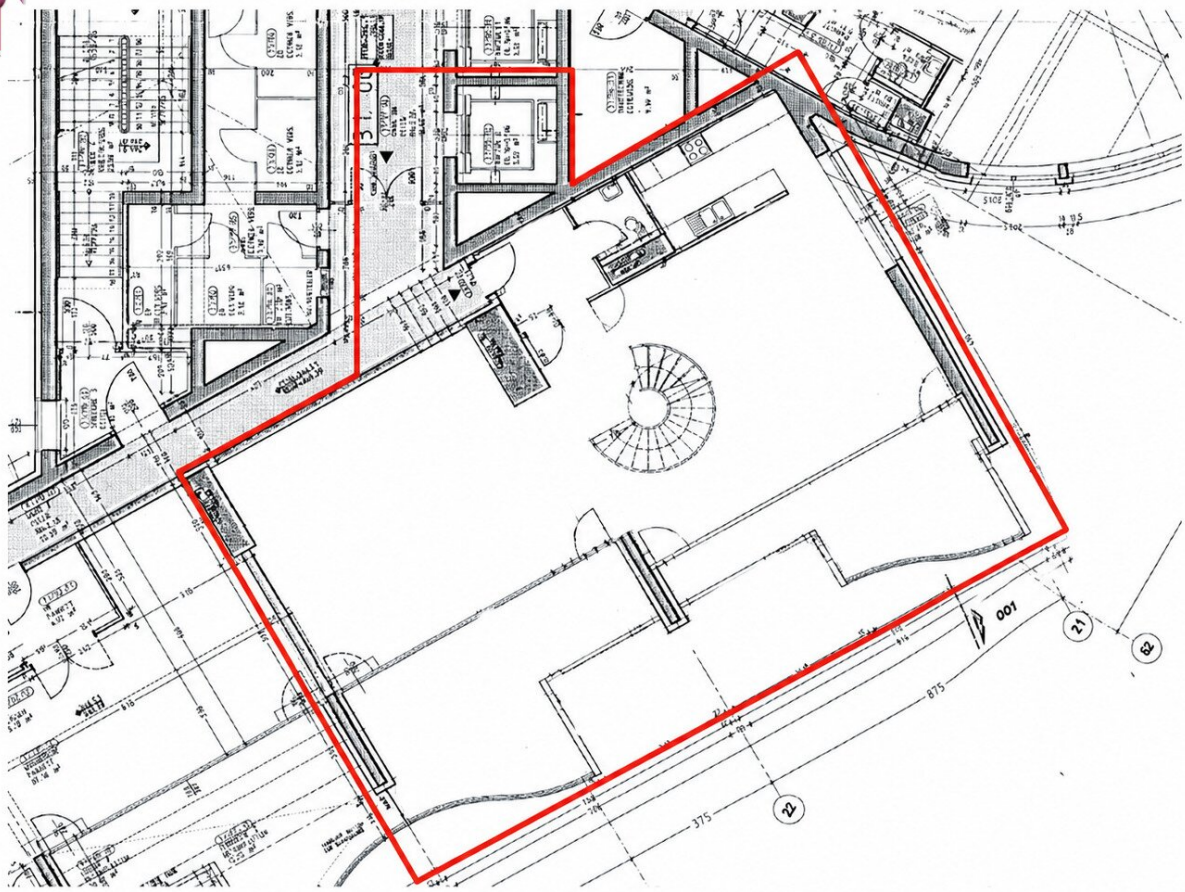
real good living
ENNA ABOVE
DAY, ELEVATED.
LUNCH WITH A
DIFFERENT PERSPECTIVE.
13:00
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals
VIRTUAL STAGING · AI-GENERATED PEOPLE

ENNA ABOVE
DAY, ELEVATED.
THE CITY MOVES.
YOU UNWIND.
18:00
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals
VIRTUAL STAGING

NNA ABOVE
AY, ELEVATED.
GOOD COMPANY.
GREAT HEIGHTS.
20:00
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals
VIRTUAL STAGING · AI-GENERATED PEOPLE

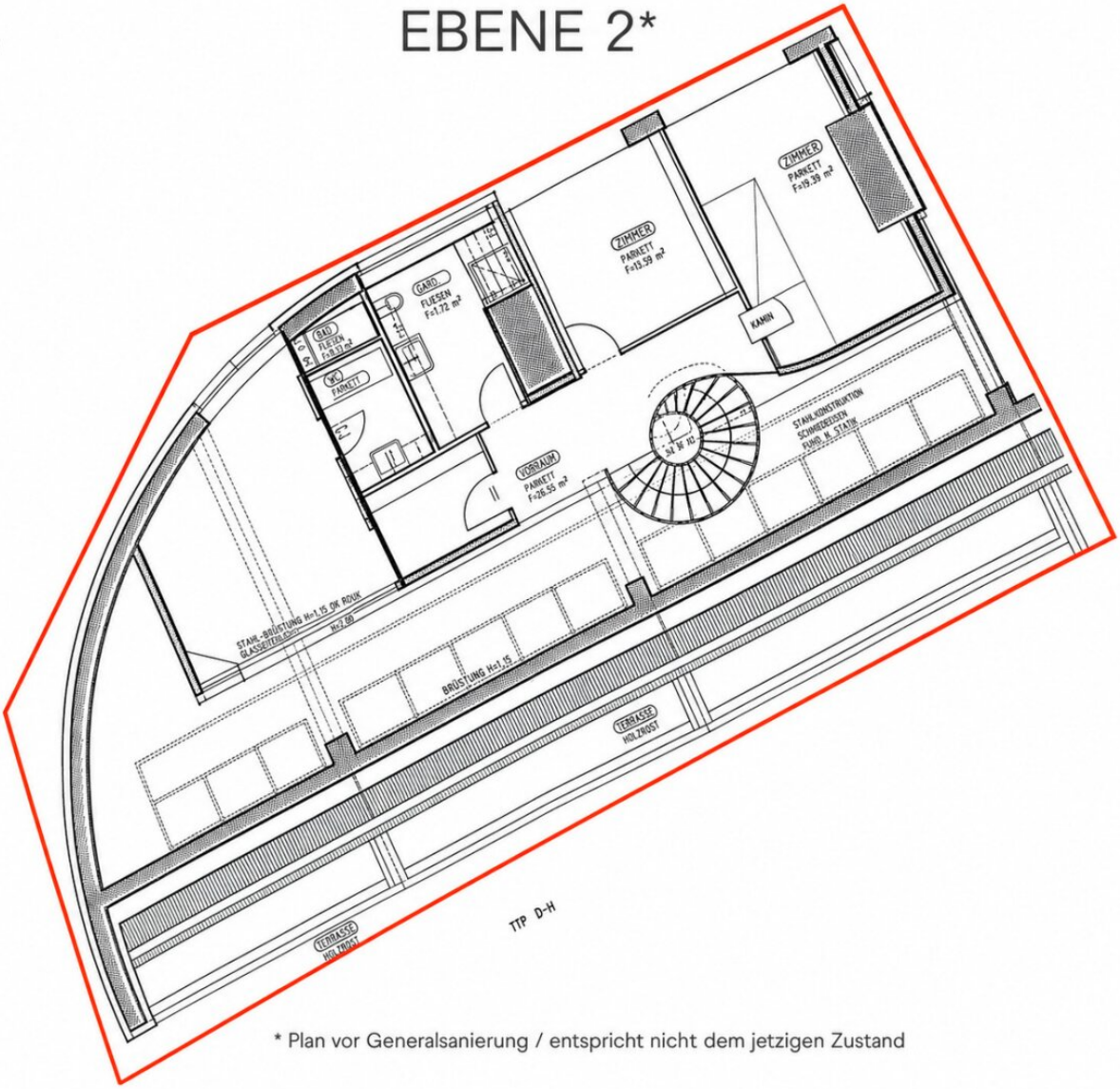
real good living
ENNA ABOVE
DAY, ELEVATED.
YOUR WORLD.
ON DO NOT DISTURB.
23:00
© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals
VIRTUAL STAGING

EBENE 1*



* Plan vor Generalsanierung / entspricht nicht dem jetzigen Zustand

EBENE 2*



* Plan vor Generalsanierung / entspricht nicht dem jetzigen Zustand

Objektbeschreibung

HIMMEL & DONAU | Maisonette-Penthouse im 31. Stock

Morgens der Blick aufs Wasser. Abends die Lichter von Wien.

Ein Kaffee am Fenster, während die Stadt langsam wach wird. Ein Abend mit Freunden am großen Esstisch. Noch ein Moment auf der Terrasse, bevor der Tag endet.

Dieses Penthouse im Hochhaus Neue Donau bietet dafür einen besonderen Rahmen: weite Ausblicke, außergewöhnliche Raumhöhe und zwei Wohnebenen mit Platz für Begegnung und Rückzug.

Ein Zuhause mit Weite.

Auf ca. 189 m² Wohnfläche öffnet sich der Wohn- und Essbereich zur Aussicht über Donau und Stadt. Die offene Küche mit Kochinsel gehört selbstverständlich dazu. Ein Panorama-Gaskamin setzt einen wohnlichen Mittelpunkt; die angrenzenden Außenflächen erweitern den Raum ins Freie.

Insgesamt ca. 40 m² Terrassen- und Loggienflächen schaffen private Plätze zwischen Himmel und Stadt.

Über die Galerie führt der Weg in den persönlichen Bereich mit zwei Schlafzimmern, begehbarer Garderobe und zwei Bädern. Die offene Verbindung der Ebenen macht den besonderen Charakter dieser Maisonette aus.

Wien vor der Tür. Die Donau im Blick.

Das von Harry Seidler entworfene Hochhaus Neue Donau liegt im internationalen Umfeld von Donau City und Vienna International Centre. Die U1 bei Kaisermühlen–VIC verbindet den Standort mit der Innenstadt. Donauinsel, Kaiserwasser und die Erholungsräume an der Donau bieten Raum für Bewegung und Auszeiten im Freien.

Die Eckdaten

• Ca. 189 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen

• Ca. 40 m² Terrassen- und Loggienflächen

• 31. Stock mit Donau- und Stadtpanorama

• Zwei Schlafzimmer, zwei Bäder und begehbare Garderobe

• Küche mit Kochinsel und Miele-Geräten

• Panorama-Gaskamin und Klimaanlage

• Maßgefertigte Einbauten und eigenes Kellerabteil

• Sanierung 2020 laut Eigentümer

• Drei Garagenstellplätze zusätzlich erwerbbar, je € 40.000

Wie würden Sie hier wohnen?

Bei einer persönlichen Besichtigung entdecken Sie die Räume, die Aussicht und die Möglichkeiten dieses Zuhauses. Auf Wunsch unterstützt Sie DI Ljupka Zanoni mit einer architektonischen und innenarchitektonischen Erstberatung zu Möblierung, Materialien und Licht.

Besichtigung & persönliche Beratung

DI Ljupka Zanoni

Dipl.-Ing. Architektur | Immobilienberaterin

RealGoodLiving

+43 664 103 6005

l.zanoni@realgoodliving.at

HINWEISE

ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz liegt vor beziehungsweise wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen vorgelegt.

HAFTUNG

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Grundlage der vom Eigentümer, der Hausverwaltung und sonstigen Dritten zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Haftung übernommen.

Flächen-, Maß- und Entfernungsangaben verstehen sich als Circa-Angaben.

Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

AUSSTATTUNG UND MÖBLIERUNG

Der genaue Umfang der mitverkauften Möblierung, Einbauten, Kunstobjekte, Leuchten, technischen Geräte und sonstigen Ausstattungsgegenstände ist gesondert zu vereinbaren und im Kaufvertrag abschließend festzuhalten.

GEBÄUDEEINRICHTUNGEN UND SERVICES

Angaben zu Gemeinschaftseinrichtungen, Sicherheitsleistungen, Portier-, Concierge-, Fitness-, Sauna- und sonstigen Gebäudeservices beruhen auf den derzeit vorliegenden Informationen.

Der aktuelle Leistungsumfang, die Verfügbarkeit, die Kosten und die Nutzungsbedingungen sind vor Vertragsabschluss anhand der Informationen der Hausverwaltung sowie der geltenden Hausordnung zu überprüfen.

BILDMATERIAL

Die dargestellten Bilder können teilweise professionell nachbearbeitet, digital optimiert, mittels Home Staging gestaltet oder als Visualisierungen erstellt worden sein.

Sie dienen der Darstellung möglicher Raum-, Einrichtungs- und Gestaltungskonzepte.

Abweichungen von der tatsächlichen Ausstattung und dem aktuellen Zustand der Immobilie sind möglich.

INVESTITIONSHINWEIS

Aussagen zu Wertentwicklung, Vermietbarkeit oder Investitionspotenzial stellen keine Garantie sowie keine Anlage-, Finanzierungs-, Steuer- oder Rechtsberatung dar.

Eine beabsichtigte Vermietung oder sonstige Nutzung ist anhand des Wohnungseigentumsvertrages, der Widmung, der Hausordnung und der jeweils geltenden rechtlichen Bestimmungen gesondert zu prüfen.

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 <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap