

## # SQ - HOCH33 - WOHNEN MIT WEITBLICK IM HÖCHSTGELEGENEN WOHNGEBÄUDE WIENS



**Objektnummer: 21987**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2018                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 73,24 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 78,47 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                           |
| Kaufpreis:                    | 502.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 6.397,35 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



### Mona Taghavi

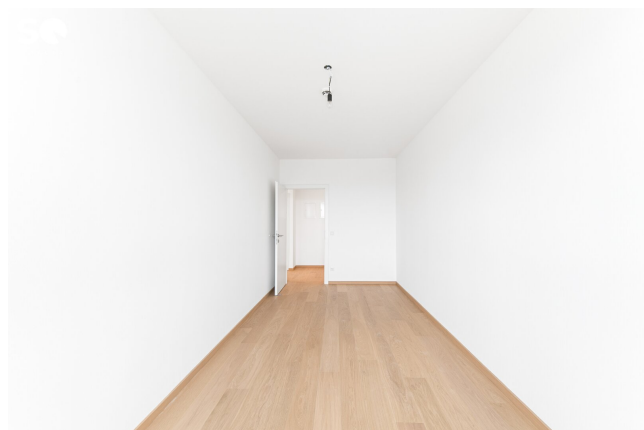
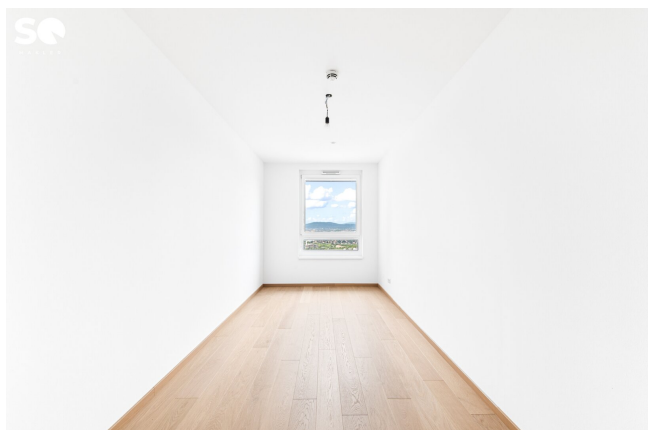
STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7  
1010 Wien

T +43650 2311113  
H +43650 2311113

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## 10., Laaer-Berg-Straße 47+47a



### OG 30 ; TOP 303 - TYP C

|                                                                            |                       |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Wohnnutzfläche:                                                            | 78,470 m <sup>2</sup> |
| davon Loggia:                                                              | 5,250 m <sup>2</sup>  |
| Balkon/Terrasse:                                                           | 0,000 m <sup>2</sup>  |
| Einlagerungsraum im Keller:                                                | 1,940 m <sup>2</sup>  |
| Heizwärmebedarf ca. 23,94 kWh/m <sup>2</sup> a<br>Energieeffizienzklasse A |                       |

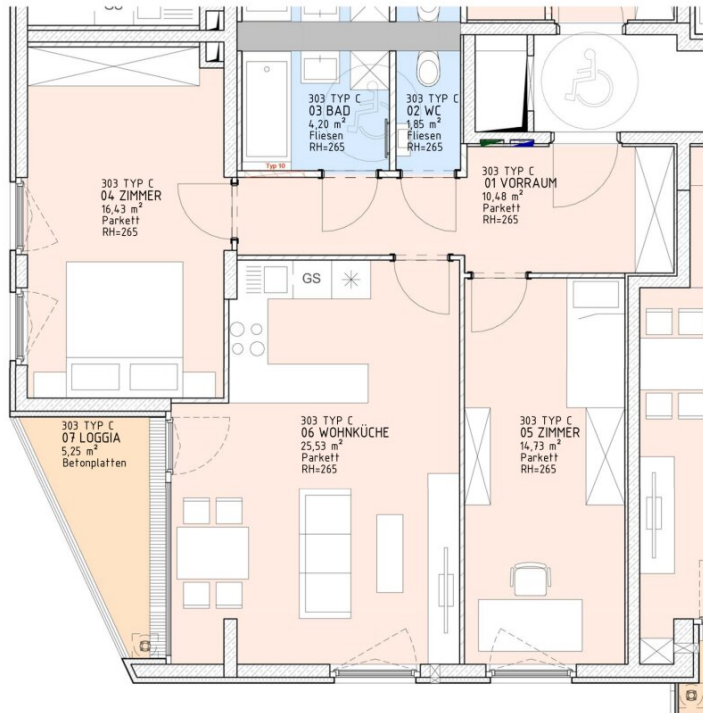
#### Miete:

inkl. Betriebskosten und MWST excl. Heizung/Warmwasser

Grundkostenanteil:

Baukostenanteil:

Finanzierungsbetrag gesamt:



**HOCH** <sup>33</sup> **SO**  
MAKLER

0 1 2 3 4 5  
Es gilt die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der  
Bauschließung sind vorbehalten. Möblierungsvorschlag - dargestellte Einrichtungsgegenstände -  
sind nicht Teil der Wohnungsausstattung.



## Objektbeschreibung

**HOCH 33:** Sie genießen hier nicht nur ein durchdachtes Zuhause, sondern ein Wohnkonzept, das Komfort, Architektur und Lebensqualität in perfekter Balance verbindet.

Die Wohnungen sind sofort bezugsfertig, hochwertig ausgestattet und ideal für alle, die Stadtleben mit einem besonderen Anspruch verbinden möchten.

### Highlights & Ausstattung

#### Leistbarer Luxus mit Service und Stil:

- Atemberaubender Weitblick über Wien
- Fitness-, Spa- & Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad gegen Nutzungsgebühr
- Gemeinschaftsterrasse & Lounge im Ausmaß von ca. 350 m<sup>2</sup>
- Portierservice
- Energieeffiziente Bauweise mit Fernwärme
- Fußbodenheizung ab der 21.Etage & moderne Ausstattung
- Lift & barrierefreier Zugang

Hier wohnen Sie nicht nur – Sie erleben Wohnen neu.

### Das Projekt – HOCH 33

HOCH 33 ist ein architektonisches Wahrzeichen im aufstrebenden Stadtteil Monte Laa im 10. Bezirk.

- 33 Stockwerke – Im Rahmen dieses Projekts bietet sich Ihnen die exklusive Möglichkeit, die höchstgelegenen Wohnungen Wiens zu erwerben.



- Alle Einheiten mit Balkon, Loggia oder Terrasse
- Tiefgarage
- Errichtet von PORR Bau GmbH

Ein fertiggestelltes Projekt ohne Bauträgerrisiko – ideal für Eigennutzer:innen und Anleger:innen.

Homepage: [www.hoch33.at](http://www.hoch33.at)

### **Lage & Infrastruktur**

Urban leben und gleichzeitig im Grünen durchatmen:

- U1 Troststraße in Gegendnähe
- Schnelle Anbindung ins Stadtzentrum
- Direkter Zugang zur A23
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Gastronomie in unmittelbarer Umgebung
- Laaer Wald, Löwygrube & Böhmischer Prater in der Nähe

Ein Standort mit Zukunft – und hoher Lebensqualität.

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im 30. Obergeschoß vereint urbanes Wohnen mit einem außergewöhnlichen Lebensgefühl: Weitblick und modernes Design – mitten in Wien.

HOCH 33: Sie genießen hier nicht nur ein durchdachtes Zuhause, sondern ein Wohnkonzept, das Komfort, Architektur und Lebensqualität in perfekter Balance verbindet.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig, hochwertig ausgestattet und ideal für alle, die Stadtleben mit einem besonderen Anspruch verbinden möchten.

### **Die Wohnung im Überblick – Top 303**

- 30. Obergeschoß mit Lift
- Wohnfläche: ca. 73,22m<sup>2</sup> zzgl. Loggia mit ca. 5,25m<sup>2</sup>
- Zimmer: 2

Ein Zuhause über den Dächern Wiens – mit beeindruckender Fernsicht und optimaler Belichtung.

### **Raumaufteilung**

#### **Wohnküche**

Offener, heller Wohnbereich mit moderner Einbauküche – perfekt für entspannte Abende oder mit Gästen.

#### **Schlafzimmer**

Ruhig gelegen und ideal als persönlicher Rückzugsort.

#### **Badezimmer**

Mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.

#### **Balkon / Loggia**

Kompakter Außenbereich mit atemberaubendem Blick über die Stadt.

### **Highlights & Ausstattung**

#### **Leistbarer Luxus mit Service und Stil:**

- Atemberaubender Weitblick über Wien

- Fitness-, Spa- & Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad gegen Nutzungsgebühr
- Gemeinschaftsterrasse & Lounge im Ausmaß von ca. 350 m²
- Portierservice
- Energieeffiziente Bauweise mit Fernwärme
- Fußbodenheizung ab der 21.Etage & moderne Ausstattung
- Lift & barrierefreier Zugang

Hier wohnen Sie nicht nur – Sie erleben Wohnen neu.

### **Das Projekt – HOCH 33**

HOCH 33 ist ein architektonisches Wahrzeichen im aufstrebenden Stadtteil Monte Laa im 10. Bezirk.

- 33 Stockwerke – Im Rahmen dieses Projekts bietet sich Ihnen die exklusive Möglichkeit, die höchstgelegenen Wohnungen Wiens zu erwerben.
- Alle Einheiten mit Balkon, Loggia oder Terrasse
- Tiefgarage
- Errichtet von PORR Bau GmbH

Ein fertiggestelltes Projekt ohne Bauträgerrisiko – ideal für Eigennutzer:innen und Anleger:innen.

Homepage: [www.hoch33.at](http://www.hoch33.at)

## **Lage & Infrastruktur**

Urban leben und gleichzeitig im Grünen durchatmen:

- U1 Troststraße in Gegendnähe
- Schnelle Anbindung ins Stadtzentrum
- Direkter Zugang zur A23
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Gastronomie in unmittelbarer Umgebung
- Laaer Wald, Löwygrube & Böhmischer Prater in der Nähe

Ein Standort mit Zukunft – und hoher Lebensqualität.

## **Kosten**

Kaufpreis: € 502.000,--

Anlegerpreis: € 486.000,-- zzgl. USt

Betriebskosten: ca. € 2,75 /m<sup>2</sup> netto

Rücklage: ca. € 1,13/m<sup>2</sup> (gestaffelt laut WEV)

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung: ca. 2% zzgl. Nebenkosten

## **Fazit**

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause:

Sie verbindet durchdachte Architektur, hochwertige Ausstattung und einen Ausblick, den man in Wien nur selten findet.

Ideal für:

- Singles & Paare
- Stadtmenschen mit Anspruch
- Anleger:innen mit Blick auf nachhaltige Wertentwicklung

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 <1.000m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <1.500m  
 Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <1.000m  
 Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <1.000m  
 Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
 Bank <1.000m  
 Post <1.000m  
 Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
 U-Bahn <1.000m  
 Straßenbahn <1.000m



Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap