

4-Zimmer Wohnung mit Traumblick über Prater und Skyline



4-Zimmer Wohnung mit Traumblick über Prater und Skyline by Lifestyle Properties

Objektnummer: 5402

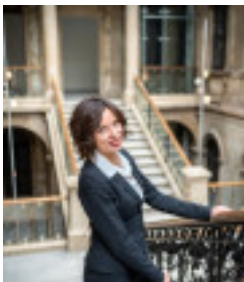
Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,81 m ²
Nutzfläche:	140,15 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	A 21,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	4.200,00 €
Kaltmiete (netto)	3.008,58 €
Kaltmiete	3.577,70 €
Betriebskosten:	461,32 €
Heizkosten:	224,86 €
USt.:	397,44 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









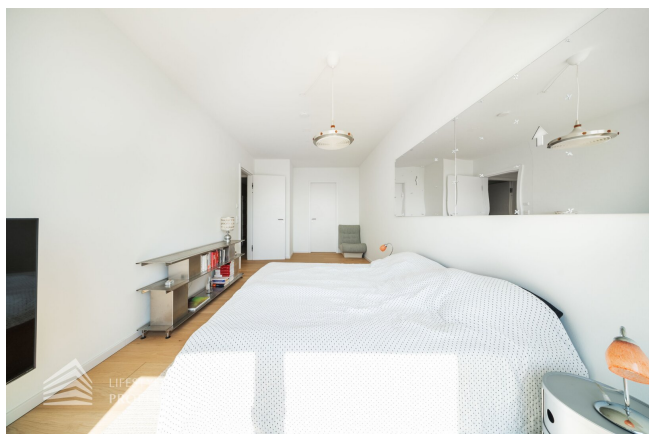
























LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES

Außenkante darüber liegender Freibereich



Außenkante darüber liegender Freibereich

Planstand 06.08.21

0 1 2 3 Meter



Wohnfläche 115,81 m²
Balkon 24,34 m²
Gesamt 140,15 m²

Fensterläden sind raumhoch. In den Aufenthaltsräumen werden leichte Raumhöhen von min. 2,67m ausgeführt. In Bereich abgehängter Decken (AHD) Raumhöhe min. 2,37m

AHD Abgehängte Decke
AR Abstellraum
EV Elektroventilator
HK Heizkörper
HV Heizkreisverteiler
DB Durchbruch
KV Kumpenventil
PFT Pflanztopf
WM Waschmaschine
VR Vorraum
WS Wohnungstüre
SEM Seitenmarksa, (Änderungen hinsichtlich Anzahl und Positionen vorbehalten)

Bemerkung:
Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Statische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Wohnungs- und Raumgrößen sind Circaangaben und können sich aufgrund der Detail- und Ausführungsplanung sowie Baufertigkeit ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Einrichtung erfolgt lt. Bau- und Ausstattungsbearbeitung. Haustechniksymbole und Sanitärkeramik (Badewanne, Wäschsch, Wc's etc.) sind nicht maßgenau und definieren nur die Lage. Einrichtungsgegenstände inkl. Küchen sind im Kaufpreis nicht inkludiert.

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine 4-Zimmer Wohnung im 2. Wiener Gemeindebezirk

Im 21. Obergeschoss eines der begehrtesten Wohntürme Wiens erwartet Sie eine Residenz, die in dieser Form kaum ein zweites Mal zu finden ist: ca. 116 m² durchdachte Wohnfläche, ergänzt um einen ca. 24 m² großen Balkon – und darüber ein Ausblick, der seinesgleichen sucht. Über die weiten Baumkronen des Grünen Praters, über die Donau und über die gesamte Wiener Skyline hinweg reicht der Blick bis weit ins Umland. Eine Aussicht, die man in Wien in dieser Qualität an wenigen Adressen bekommt – und in dieser Höhe fast nirgends.

Der Grundriss ist klar und großzügig gedacht. Herzstück ist die ca. 39 m² große Wohnküche, in der Kochen, Essen und Wohnen selbstverständlich ineinandergreifen. Drei weitere Zimmer mit ca. 19 m², ca. 14 m² und ca. 10,5 m² lassen jede Nutzung zu – Schlafen, Arbeiten, Gästezimmer. Zwei vollwertige Bäder, ein separates WC, ein Abstellraum mit Waschmaschine und ein ca. 10 m² großer Vorraum runden die Aufteilung ab. Raumhöhen von ca. 2,67 m und raumhohe Verglasungen geben den Innenräumen jene Weite, die man sonst nur aus Neubauten der Spitzenklasse kennt.

Was diese Wohnung von allem anderen am Markt unterscheidet, ist ihre Einrichtung. Sie ist nicht möbliert – sie ist kuratiert. Designklassiker von Moormann und Objekte unserer Tage treffen auf maßgefertigte Einbaumöbel, handverlesene Vintage-Stücke und zeitgenössische Kunst. Die Küche ist durchgängig mit Miele-Geräten ausgestattet, Geschirr, Hausrat sowie die komplette Innen- und Außenmöblierung sind vorhanden.

Das Gebäude bietet ein Serviceniveau, das man aus internationalen Luxushotels kennt – bei der Privatheit eines Wohnhauses:

- Infinity-Pool am Dach mit Panoramablick über Wien
- Sauna mit Weitblick über die Stadt
- Fitnessraum mit derselben spektakulären Aussicht
- 24-Stunden-Concierge
- Eventraum zur privaten Anmietung
- Jugendraum mit Spielkonsole

- Urban-Gardening-Flächen zum Selbstbepflanzen
- Kinderspielplatz
- Großzügiger Kellerabstellraum
- Fahrradabstellraum mit eigenem Lift, Kinderwagenraum, Paketboxen und Postraum
- Garagenstellplatz im Haus – inkludiert (ein zweiter Stellplatz auf Wunsch gegen ca. € 200,– monatlich)

Die Adresse verbindet zwei Qualitäten, die sich in Wien selten gleichzeitig finden lassen: absolute Urbanität und unmittelbares Grün. Der Prater beginnt direkt vor dem Haus, das Ernst-Happel-Stadion und die Krieau liegen fußläufig, die U-Bahn ist rund 100 Meter entfernt. Innenstadt, Universitäten und die City-Büros sind in wenigen Minuten erreicht. Und doch ist ganz oben, auf dem eigenen Balkon, über den Baumkronen des Praters, ist von alldem nichts zu hören.

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

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Sophia Ehinger

national - Tel: [0681 81396551](tel:068181396551)

international - Tel: [+43 681 81396551](tel:+4368181396551)

e-mail: ehinger@lifestyle-properties.at

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap