Über den Dächern Wiens – Exklusive Maisonette-Dachgeschosswohnung mit 360°-Panorama und zwei Terrassen



Objektnummer: 19421

Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roßauer Lände 17
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	134,92 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	1.550.000,00 €
Betriebskosten:	356,94 €
Heizkosten:	84,44 €
USt.:	53,38 €

Infos zu Preis:

brutto € 1.550.000,- inkl. Garagenstellplatz brutto € 1.500.000,- exkl. Garagenstellplatz

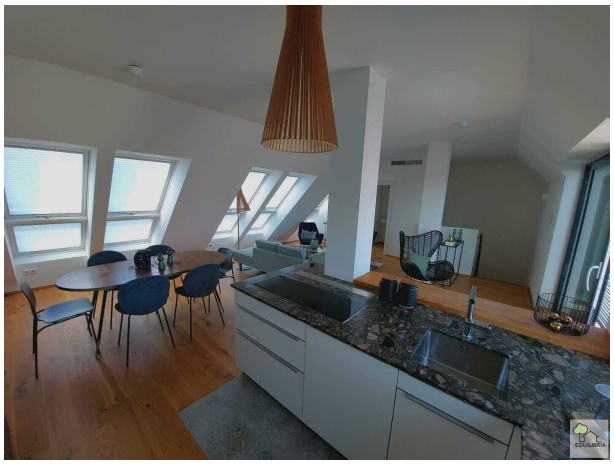
Ihr Ansprechpartner

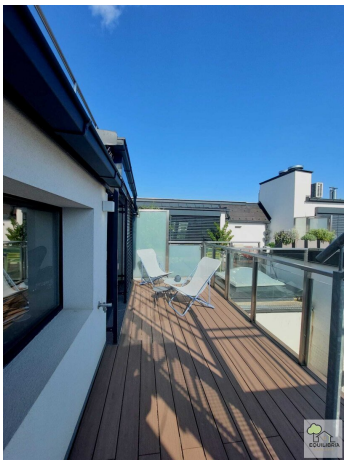


Alexander Baumgartner

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien



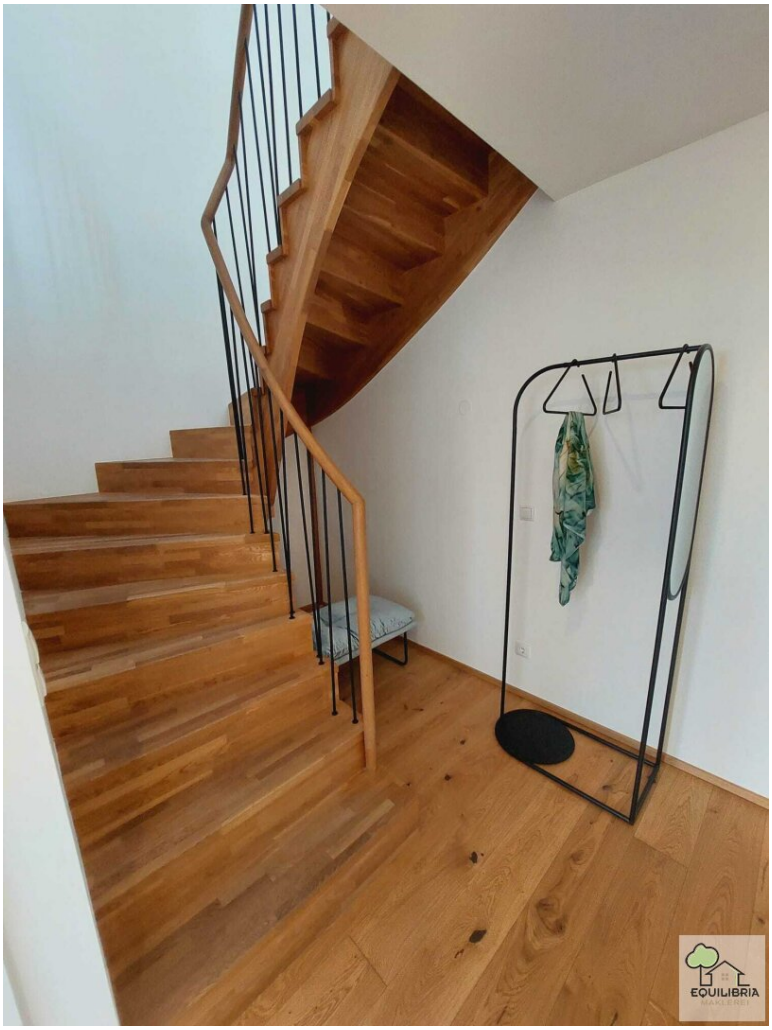


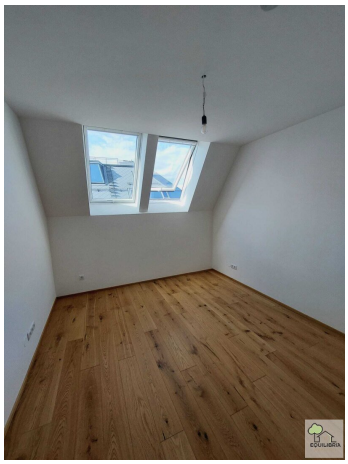






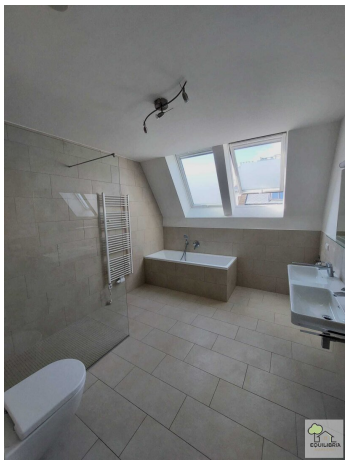




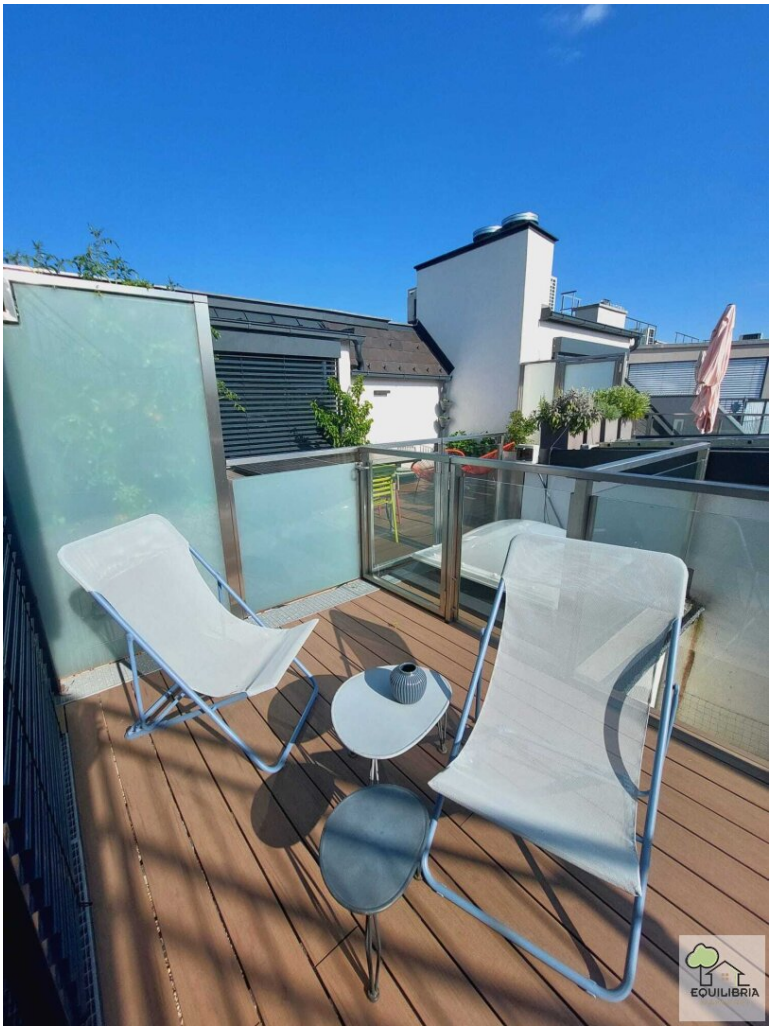


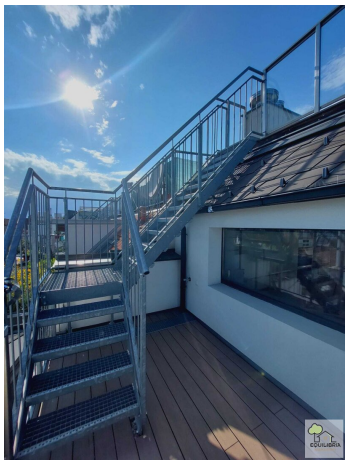


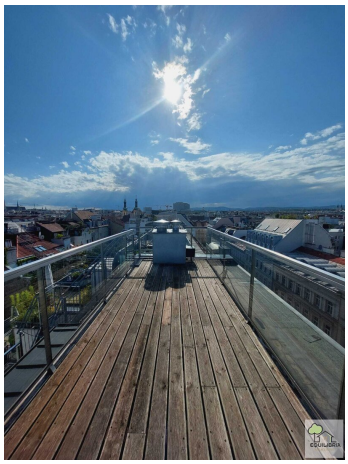


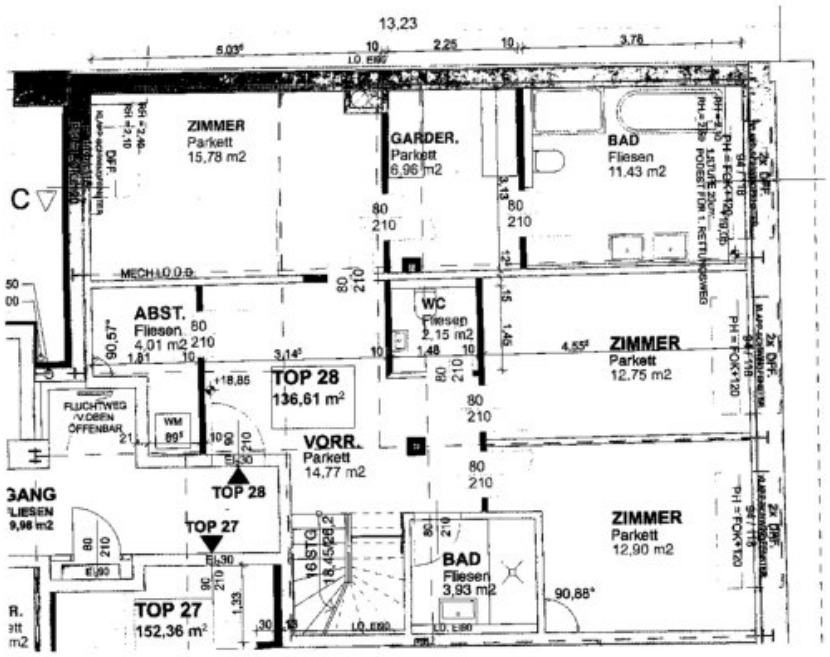


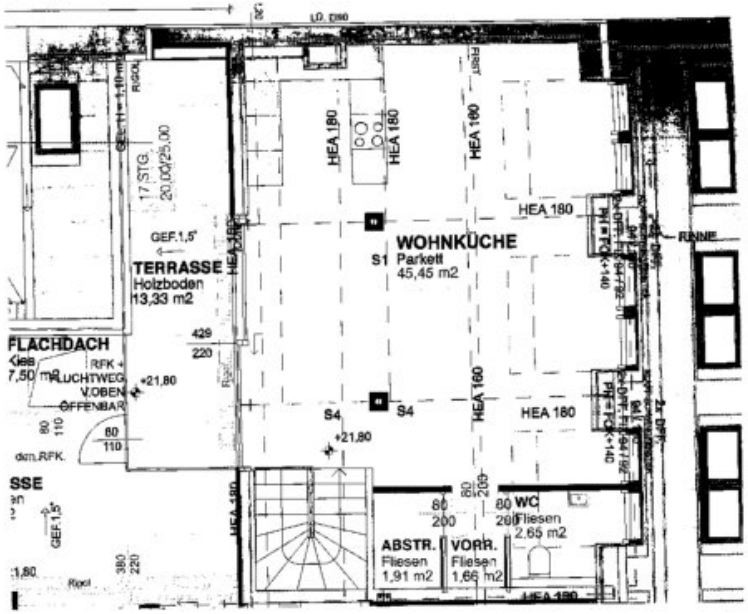












Beilage 1/1

A.P.M.

Atelier Paul Messner
Schottenfeldgasse 72/2/7
AT – 1070 Vienna
+43 (0) 664 31 33 506
pa[illegible]ssner@chello.at

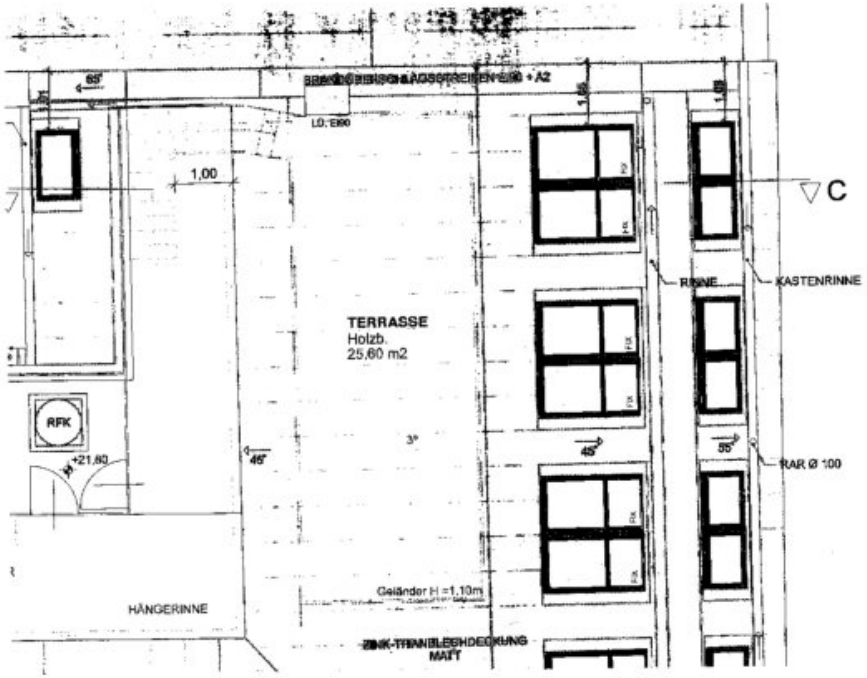
EQUILIBRIA MAKLERREI

Auftraggeber: BELENUS Bauträger GmbH.
Herr Bmstr. Sladjan Milosavljevic
Bräuhausgasse 51/2
1050 Wien

KUNDENWUNSCH
Top 28

Projekt: 034 ROL 17
Rossauerlände 17
1090 Wien

Plannummer:	001/VENTW/01.14
Planinhalt:	TOP 28 DG1 / DG2
Maßstab: A4=	1:100
Datum:	**14.12.2017**



A.P.M.

Atelier Paul Messner
Schottenfeldgasse 72/2/7
AT – 1070 Vienna
+43 (0) 664 31 33 506
paulmessner@chello.at

EQUILIBRIA MAKLEREI

Auftraggeber: BELENUS Bauträger GmbH.
Herr Bmstr. Sladjan Milosavljevic
Bräuhausgasse 51/2
1050 Wien

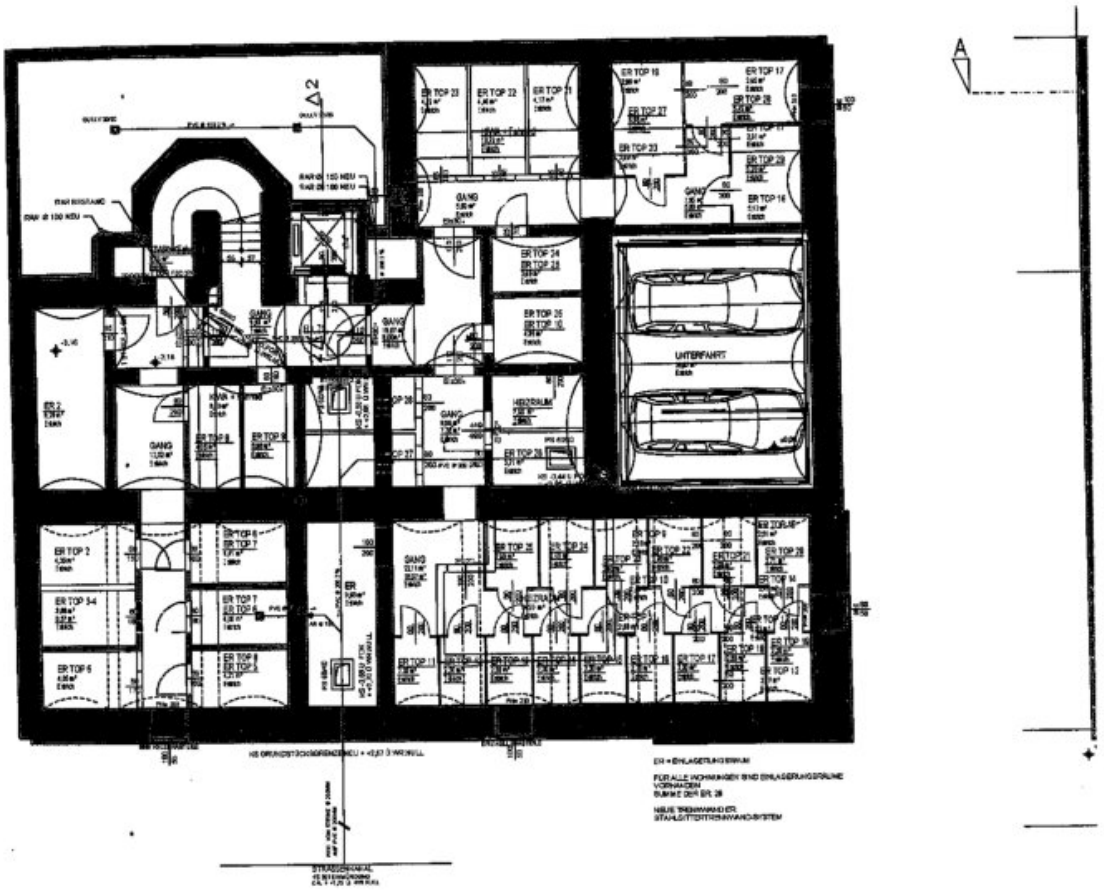
KUNDENWUNSCH
Top 28

Projekt: 034 ROL 17
Rossauerlände 17
1090 Wien

Plannummer:	001/VENTW/01.16
Planinhalt:	Top 28 DG3
Maßstab: A4=	1:100
Datum:	**24.01.2018**

Beilage: 11

Beilage. 12



1. UNTERGESCHOSS

EQUILIBRIA
MAKLEREI

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das Wien aus einer völlig neuen Perspektive zeigt.

Diese außergewöhnliche Maisonette-Dachgeschosswohnung vereint Großzügigkeit, Eleganz und urbanes Lebensgefühl auf höchstem Niveau. Zwei traumhafte Terrassen und ein 360°-Rundumblick über Wien machen diese Immobilie zu einer echten Rarität. Neben der hochwertigen Küche, mit Steinarbeitsplatte und Weinkühlschrank sind auch die Bäder, mit Dusche und Badewanne hochwertig verarbeitet.

Vom eigenen Zuhause aus schweift der Blick über einige der berühmtesten Wahrzeichen der Stadt: Stephansdom, Wiener Rathaus, Votivkirche und weit hinaus bis zu den Wiener Hausbergen. Tagsüber beeindruckt das Panorama mit Weite und Licht, am Abend verwandelt sich Wien in ein faszinierendes Lichtermeer.

Wohnen mit Weitblick

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und vermittelt dadurch ein besonders großzügiges, beinahe hausähnliches Wohngefühl. Die durchdachte Raumaufteilung verbindet repräsentatives Wohnen mit privaten Rückzugsbereichen.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Terrassen, die zu jeder Tageszeit einen außergewöhnlichen Rahmen bieten – für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Stunden in der Sonne, ein Dinner mit Freunden oder ein Glas Wein mit Blick über die Dächer Wiens.

Hier wohnt man nicht einfach in Wien.

Hier liegt die Stadt zum Greifen nahe.

Highlights auf einen Blick

- Exklusive Maisonette-Dachgeschosswohnung
- Zwei großzügige Terrassen
- Spektakulärer 360°-Panoramablick über Wien
- Direkter Blick auf den Stephansdom

- Blick auf Rathaus und Votivkirche
- Fernblick bis zu den Wiener Hausbergen
- Zwei Badezimmer
- Drei WCs
- Klimaanlage
- Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen
- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- Garagenstellplatz
- U-Bahn-Station Roßauer Lände praktisch direkt vor der Haustüre
- Unmittelbare Nähe zum Servitenviertel
- Gepflegtes, professionell verwaltetes Wohnhaus

Das Servitenviertel – Wiener Lebensqualität in ihrer schönsten Form

Nur einen Schritt vor die Haustüre – und man befindet sich in einem der charmantesten und begehrtesten Viertel Wiens.

Das Servitenviertel im 9. Bezirk verbindet auf einzigartige Weise historische Eleganz mit modernem, urbanem Lebensgefühl. Prächtige Gründerzeithäuser, kleine Boutiquen, ausgewählte Geschäfte, Kultur, Gastronomie und charmante Lokale prägen das unverwechselbare Flair dieses besonderen Grätzels.

Hier trifft Wiener Geschichte auf zeitgemäßen Lifestyle.

Kulinarisch bietet die Umgebung eine beeindruckende Vielfalt: exquisite Restaurants, gemütliche Cafés, trendige Hotspots und lebhafte Gastgärten in begrünten Innenhöfen schaffen jenes besondere Lebensgefühl, für das das Servitenviertel weit über die Bezirksgrenzen hinaus geschätzt wird.

Museen und kulturelle Einrichtungen befinden sich ebenso in der Umgebung wie zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Alles, was das tägliche Leben braucht.

Die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt kaum Wünsche offen.

Geschäfte für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und zahlreiche universitäre Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sollten Sie trotzdem das Auto benötigen ist ein Stellplatz in der Stapel-Garagen im Kaufpreis inkludiert.

Auch die Wiener Innenstadt ist in kürzester Zeit erreichbar. Durch die U-Bahn-Station Roßauer Lände direkt vor der Tür genießt man eine ausgezeichnete Anbindung an das gesamte Wiener Verkehrsnetz.

Damit verbindet diese Immobilie zwei Qualitäten, die nur selten gemeinsam zu finden sind: absolute Nähe zur Innenstadt und das entspannte Lebensgefühl eines gewachsenen Wiener Grätzels.

Ein Haus in besten Händen

Nicht nur die Wohnung selbst überzeugt – auch das Gebäude präsentiert sich in einem äußerst gepflegten und hervorragend erhaltenen Zustand.

Ein zusätzlicher Vorteil für zukünftige Eigentümer: Der mit dem Verkauf betraute Makler ist gleichzeitig mit der Hausverwaltung der Liegenschaft betraut.

Dadurch erhalten Interessenten Informationen zum Haus und zur Liegenschaft unmittelbar aus erster Hand. Die laufende Betreuung des Gebäudes, dessen Zustand sowie wesentliche organisatorische Fragen rund um die Liegenschaft sind dem Ansprechpartner bestens bekannt.

Das sorgt für Transparenz, kurze Wege und eine professionelle Betreuung auch über den Kauf hinaus.

Eine Immobilie für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen

Diese Maisonette ist weit mehr als eine Dachgeschosswohnung.

Sie ist ein privater Logenplatz über Wien.

Zwei Terrassen, ein spektakuläres Panorama, großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen, Klimatisierung, mehrere Bäder und WCs sowie eine der attraktivsten innerstädtischen Lagen Wiens schaffen ein Wohngefühl, das nur wenige Immobilien bieten können.

Morgens Wien erwachen sehen.

Abends den Sonnenuntergang über den Wiener Hausbergen genießen.

Dazwischen das Servitenviertel, die Innenstadt und das gesamte kulturelle und kulinarische Angebot Wiens direkt vor der Haustüre.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die nicht einfach eine Wohnung suchen, sondern ein außergewöhnliches Zuhause über den Dächern der Stadt.

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 <50m
Apotheke <325m
Klinik <325m
Krankenhaus <1.225m

Kinder & Schulen
Schule <225m
Kindergarten <325m
Universität <100m
Höhere Schule <525m

Nahversorgung
Supermarkt <225m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.050m

Sonstige
Geldautomat <225m

Bank <475m
Post <475m
Polizei <450m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <125m
Straßenbahn <325m
Bahnhof <50m
Autobahnanschluss <2.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap