

DER VOGEL UND DIE PALME | C'est la vie – Ihr Eigentum im Dach



Objektnummer: 7311/772

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	197,56 m²
Nutzfläche:	229,33 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.999.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



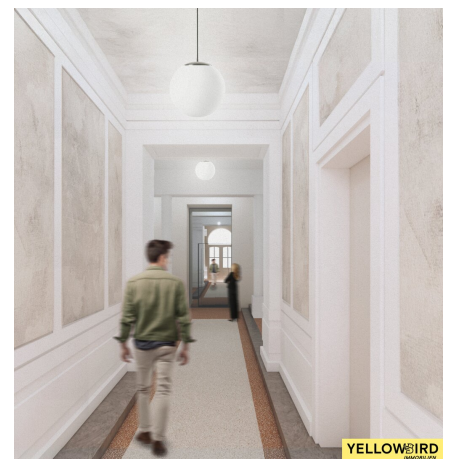
Valerio-Damiano Stoisser

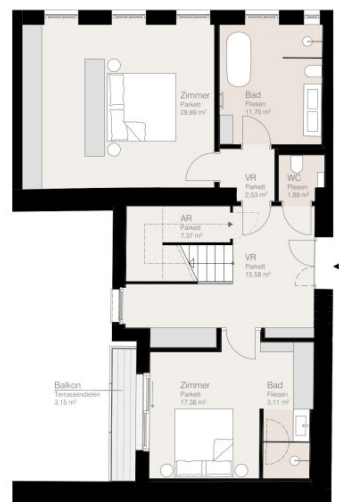
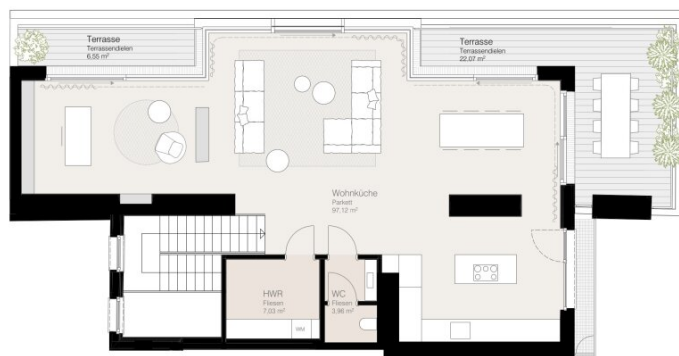
Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

H +43 676 4088885

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur





TOP 35
3. Obergeschoss & 1. Dachgeschoss

Wohnnutzfläche (WNF)	ca. 197,56 m²
Außenflächen	ca. 31,77 m²

3. Obergeschoss

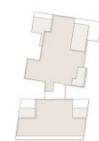
Zimmer	ca. 29,89 m²
Zimmer	ca. 17,38 m²
Vorraum	ca. 15,56 m²
Vorraum	ca. 2,53 m²
Klebezimmer	ca. 7,37 m²
Bad	ca. 11,70 m²
Bad	ca. 3,11 m²
WC	ca. 1,89 m²
Balkon	ca. 3,15 m²

1. Dachgeschoss

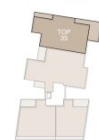
Wohnküche	ca. 97,12 m²
Hauswirtschaftsraum	ca. 7,03 m²
WC mit Vorraum	ca. 3,96 m²
Terrasse	ca. 22,07 m²
Terrasse	ca. 6,55 m²



OG



OG.2



OG.1



OG.3

YELLOWBIRD
IMMOBILIEN

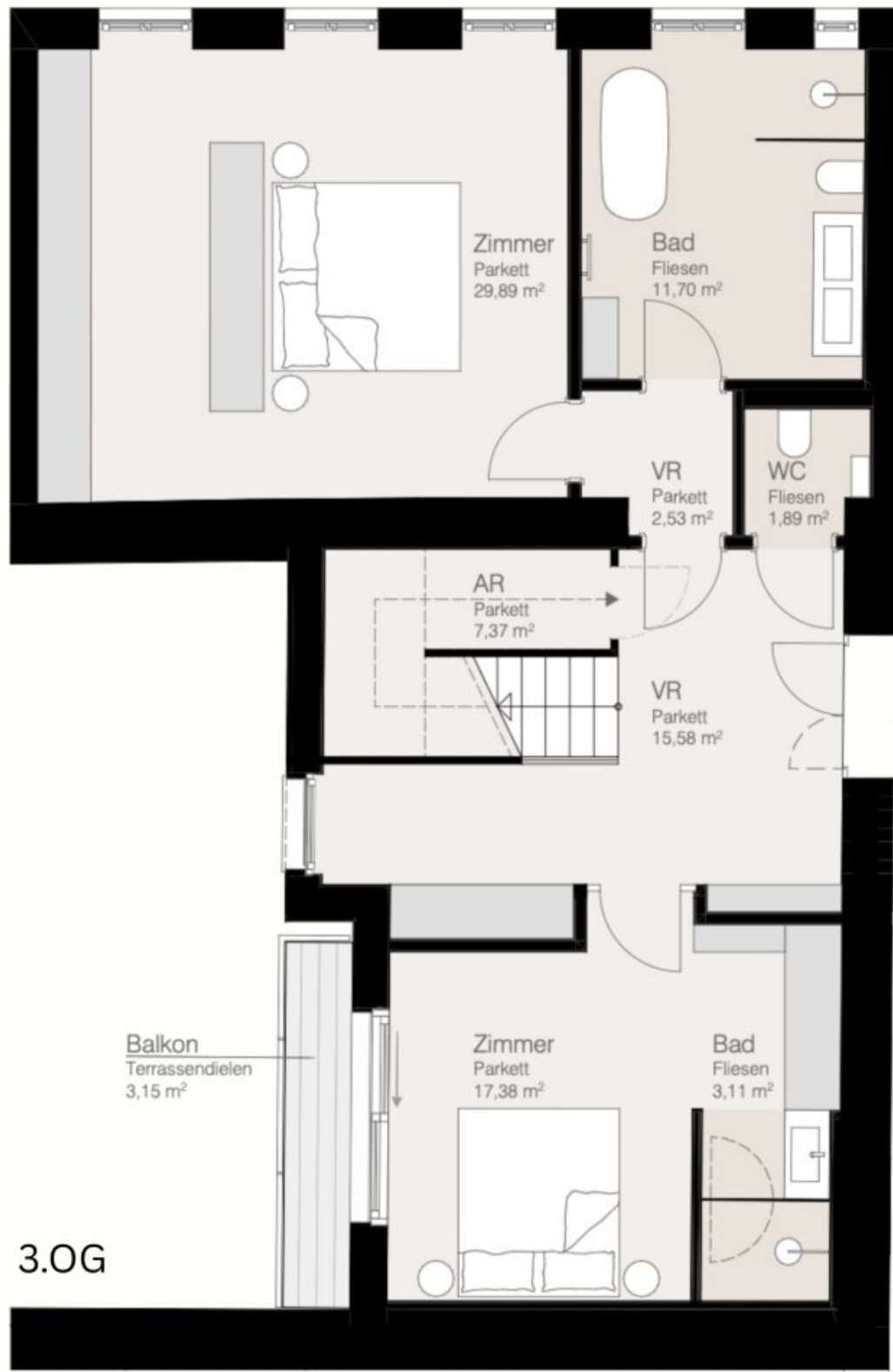
TOP 35

Palme.
Atelier.Architekt

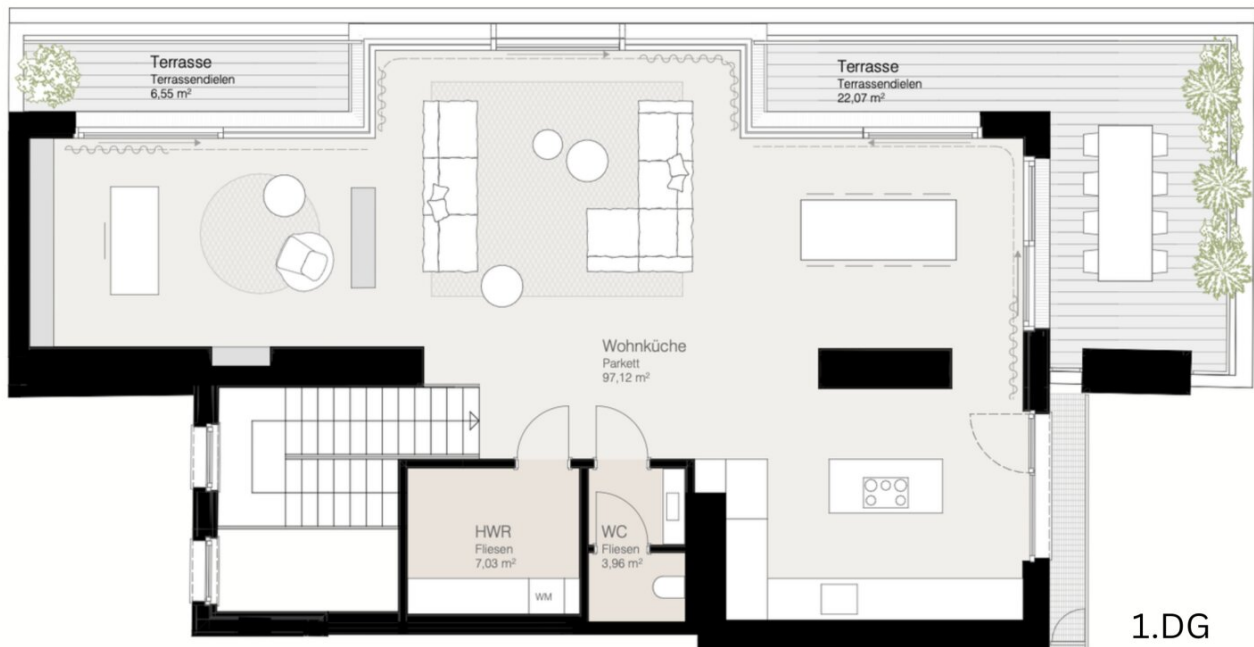
DI GUNTHER PALME ZT GMBH
Gulhausstrasse 14/10
A-1040 Wien
T +43 1 504 56 20
F +43 1 504 56 20 50
atelier@architekturpalme.at
www.architekturpalme.at

Rotenlöwenasse 9 1090 Wien · ENTWURF
TOP 35
Datum: 06.06.2

YELLOWBIRD
IMMOBILIEN



3.OG



Objektbeschreibung

„Unten die Geschichte, oben die Zukunft.“

Diese Wohnung vereint das Beste aus Allen Welten - Ein Altbaugeschoss (Schlafzimmer) und darüber ein DG-Ausbau

Am Rande des Servitenviertels entstehen fünf Dachgeschosswohnungen, die auf einem jahrhundertealten Fundament ein völlig neues Kapitel des Wohnens eröffnen.

Geplant von DI Gunther Palme, gebaut von Swietelsky, vermarktet von Yellowbird Immobilien. Die Liegenschaft im Eigentum einer traditionsreichen Stiftung wird im Zuge des Ausbaus saniert – Bestandspflege, die in Generationen denkt.

Fünf Wohnungen, von der Stadtwohnung bis zum Penthouse mit Dachterrasse, Pool- und Saunaoption. Großzügig, hochwertig, mit Blick über die Dächer Wiens.

Fertigstellung voraussichtlich Q3/2027.

Eine Besichtigung ist nach Absprache jederzeit möglich.

Es steht besteht die Möglichkeit, eine Garage im Nebenhaus anzumieten.

<https://rotenloewengasse9.com>

ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

TOP 35: Maisonette - 3.OG+1.DG, WNF: ca. 197,66m², AF: ca. 31,77m², Preis: 1.999.999 EUR

TOP 43: 1.DG, WNF: ca. 147,60m², AF: ca. 14,68m², Preis: 1.749.000 EUR

TOP 44: 1.DG, WNF: ca. 69,23m², AF: ca. 9,67m², Preis: 749.000 EUR

TOP 45: Maisonette - 1.+2.DG, WNF: ca. 214,02m², AF: ca. 102,05m², Preis auf Anfrage!

TOP 46: 2.DG, WNF: ca. 194,04m², AF: ca. 231,71m², Preis auf Anfrage!

HIGHLIGHTS

- knappe 100m² Wohnbereich ohne Schrägen

- Blick ins Grüne
- Geschoss 1 ist ALTBAU - Geschoss 2 ist DG AUSBAU
- KEINE SCHRÄGEN - Große Fensterfronten
- SMARTHOME System
- Beschattung
- TERRASSE auf Wohnebene (WEST und SÜD)
- Luftwärmepumpe
- Deckenkühlung - Fussbodenheizung
- Traumhafte Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Absolute Ruhelage - 1 min zu den Öffis

INFOS ZUR WOHNUNG

- STOCKWERK: ALTBAU und DG
- BAUJAHR: 2027
- BEZIEHBAR: Q3 2027

- WOHNFLÄCHE: 197m²
- TERRASSE: 2 TERRASSEN (22,07m² und 6,56m²)
- ZIMMER: 3
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Abstellraum
- LIFT: JA
- TV/INTERNET: JA
- BADEZIMMER: 2
- TOILETTE: 3
- RAUMHÖHE: 2,55-3.4m
- HEIZUNG: Luftwärme
- KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM: JA im EG
- KELLERABTEIL: JA
- AUSSTATTUNG: lt. Bau und Ausstattung

KOSTEN:

- KAUFPREIS: 1.999.000.- EUR

- **BETRIEBSKOSTEN ZZGL. MWST. (INKL. LIFT):** wird nachgereicht

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- **Provision:** 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- **Vertragserrichtung:** 1,5 % zzgl. USt. und Barauslagen
- **Vertragsabwicklung gemäß BTVG**
- **Grundbucheintragung:** 1,1 % des Kaufpreises
- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 % des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap