

## **Penthouse über Wien | Lift direkt in die Wohnung | 136 m<sup>2</sup> Terrassen**



Untere Terrasse\_virtuell möbliert

**Objektnummer: 1594**

**Eine Immobilie von Wohntastic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Penthouse  |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien            |
| Baujahr:                      | 2003                 |
| Zustand:                      | Gepflegt             |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 174,87 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 2                    |
| Terrassen:                    | 2                    |
| Keller:                       | 4,00 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | B 44,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,83               |
| Kaufpreis:                    | 1.480.000,00 €       |
| Betriebskosten:               | 485,66 €             |
| USt.:                         | 48,57 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



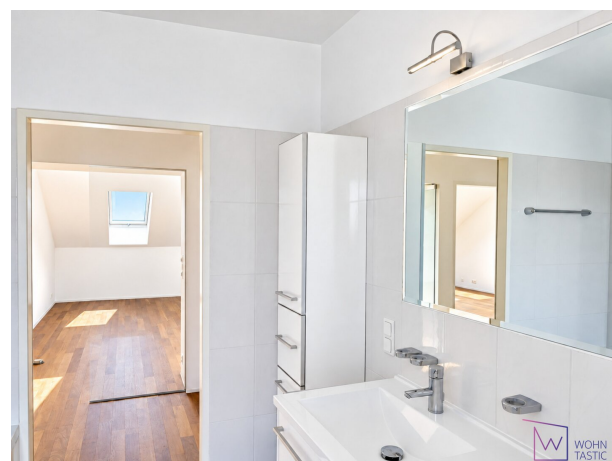
**Claudia Schediwy**

Wohntastic GmbH  
Heiligenkreuzer Straße 9









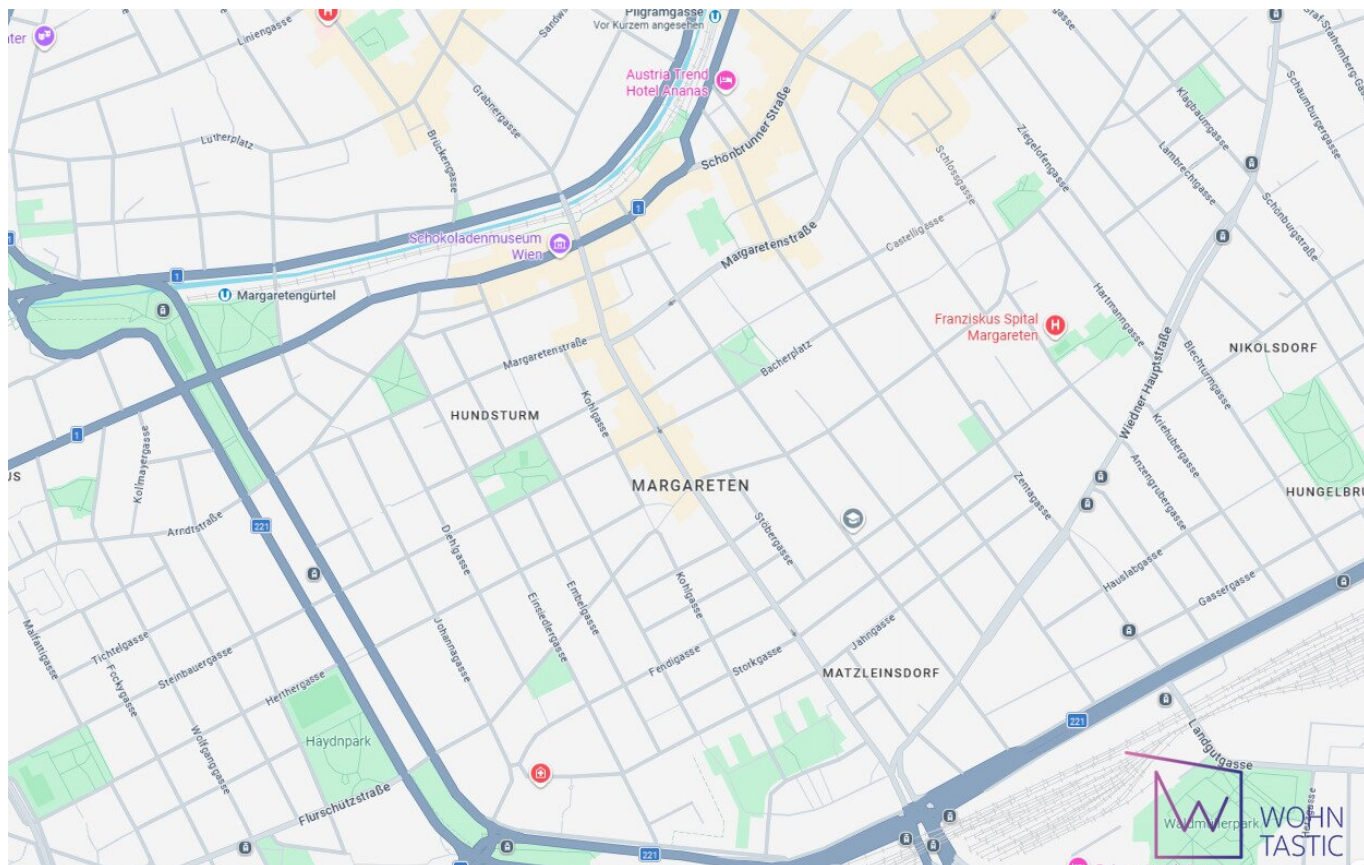












# Objektbeschreibung

## Penthouse über Wien.

Im Dachgeschoß eines klassischen Wiener Gründerzeithauses entstand 2003 diese 4-Zimmer-Penthousewohnung mit ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Besonderheit zeigt sich bereits bei der Ankunft: Der Lift führt direkt in die Wohnung.

Ein Highlight sind definitiv die beiden großzügigen Terrassenebenen: Direkt an die Wohnebene schließt eine ca. 54 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Außendusche an. Darüber eröffnet sich auf weiteren ca. 82 m<sup>2</sup> eine private Dachterrasse mit beeindruckendem Fernblick über Wien. Ein vollverglaster Wintergarten erweitert die Nutzungsmöglichkeiten dieser Ebene.

Insgesamt stehen damit rund **136 m<sup>2</sup> Terrassenflächen** zur Verfügung – beinahe so viel Freiraum wie Wohnfläche.

## Großzügig wohnen.

Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich. Das knapp 50 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer überzeugt mit außergewöhnlicher Raumhöhe, sichtbarer Dachkonstruktion und großzügigen Fensterflächen. Direkt anschließend bietet der ca. 29 m<sup>2</sup> große Küchen- und Essbereich viel Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Abende.

Drei weitere Zimmer mit ca. 16 bis 24 m<sup>2</sup> lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Fußbodenheizung, Parkett in den Wohnräumen und eine Deckenkühlung sorgen für ein angenehmes Raumklima. In der kalten Jahreszeit sorgt ein Schwedenofen für behagliche Gemütlichkeit im Wohnbereich.

Ein helles Badezimmer, separates Gäste-WC sowie Abstell-/Wirtschaftsraum und Technikraum mit Waschmaschinenanschluss vervollständigen das Raumangebot.

## RAUMAUFTEILUNG

### Wohnebene

- Eingangsbereich mit direktem Zugang zum Lift, ca. 6,7 m<sup>2</sup>
- Gang, ca. 11,0 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit Schwedenofen, ca. 49,2 m<sup>2</sup>

- Küche mit Essbereich, ca. 28,9 m<sup>2</sup>
- Zimmer, ca. 18,3 m<sup>2</sup>
- Zimmer, ca. 24,0 m<sup>2</sup>
- Zimmer, ca. 16,5 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne, WC und Bidet, ca. 10,2 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC mit Handwaschbecken, ca. 1,4 m<sup>2</sup>
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluss, ca. 2,0 m<sup>2</sup>
- Abstell-/Wirtschaftsraum, ca. 4,6 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit Außendusche, ca. 54,0 m<sup>2</sup>

#### **Dachterrasse, insgesamt ca. 82 m<sup>2</sup>**

- Aufgang mit kleinem Abstellbereich, ca. 1,7 m<sup>2</sup>
- Vollverglaster Wintergarten, ca. 9,4 m<sup>2</sup>
- Großzügige Terrassenfläche mit Fernblick über Wien

#### **Energiekennzahlen**

HWB: 44 kWh/m<sup>2</sup>a | Klasse B

fGEE: 0,83 | Klasse A

#### **Sonstige Angaben**

Der Kaufpreis für dieses Penthouse mit ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt ca. 136 m<sup>2</sup> Terrassenflächen beträgt EUR 1.480.000. Die monatliche Vorschreibung beträgt derzeit EUR 534,23 inkl. USt. und beinhaltet neben den allgemeinen Betriebskosten auch die Liftkosten.

Gerne übermitteln wir Ihnen das Exposé mit weiteren Informationen und Plänen. Wir freuen

uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für Rückfragen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

### **Rechtlicher Hinweis:**

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wir möchten Sie zudem darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer wird hingewiesen.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

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.

**Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:**

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

[c.schediwy@wohntastic.at](mailto:c.schediwy@wohntastic.at)

Mobil: +43 676 48 48 48 0

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap