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

**Objektnummer: 22326**

**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:** | 77,57 m² |
| **Nutzfläche:** | 80,15 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 23,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,82 |
| **Kaufpreis:** | 519.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 6.475,36 € |

## 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.

MAKLER

EXCLUSIVE IMMOBILIEN.
PERSÖNLICHER SERVICE.
REDUZIERTE PREISE
BIS JAHRESENDE!
REDUZIERTE PREISE
BIS JAHRESENDE!
JETZT SPAREN
Exklusive Angebote nur für kurze Zeit.
JETZT BESICHTIGUNG VEREINBAREN
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.
IHR NEUES ZUHAUSE
Top-Lagen. Beste Qualität. Attraktive Preise.
JETZT TERMIN SICHERN!
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

MAKLER

EXKLUSIVE IMMOBILIEN.
PERSÖNLICHER SERVICE.

# REDUZIERTE PREISE BIS JAHRESENDE!

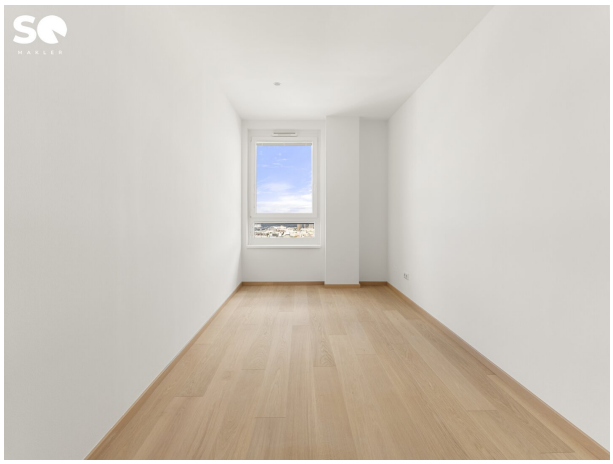
**REDUZIERTE PREISE**
**BIS JAHRESENDE!**

**JETZT SPAREN**
Exklusive Angebote nur für kurze Zeit.

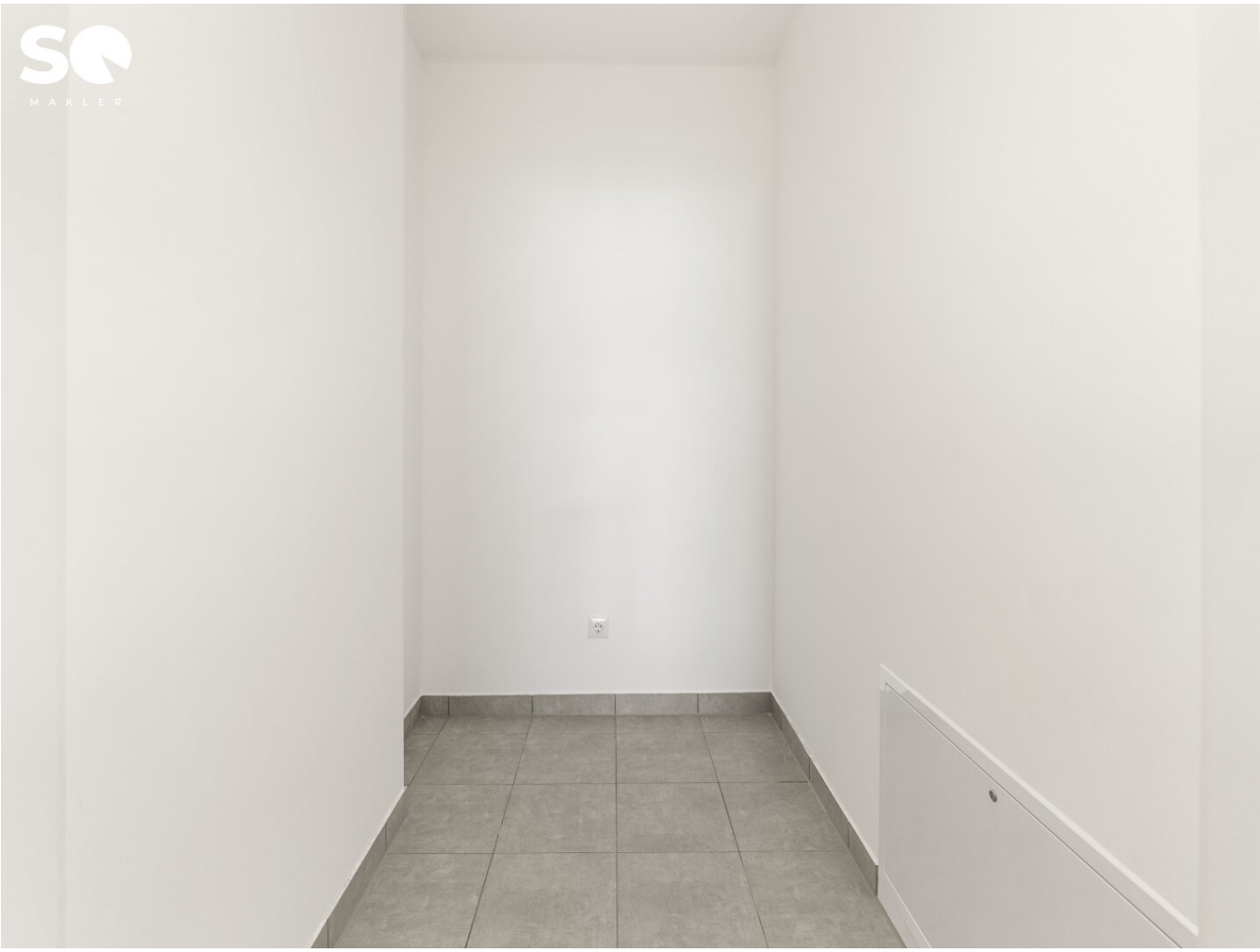
**JETZT BESICHTIGUNG VEREINBAREN**
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**IHR NEUES ZUHAUSE**
Top-Lagen.
Beste Qualität.
Attraktive Preise.

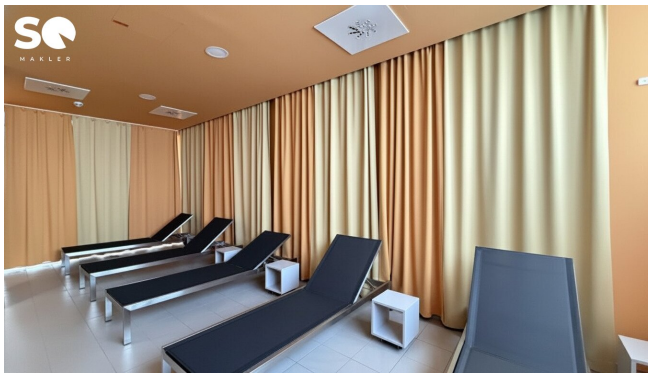
**JETZT TERMIN SICHERN!**
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



MAKLER



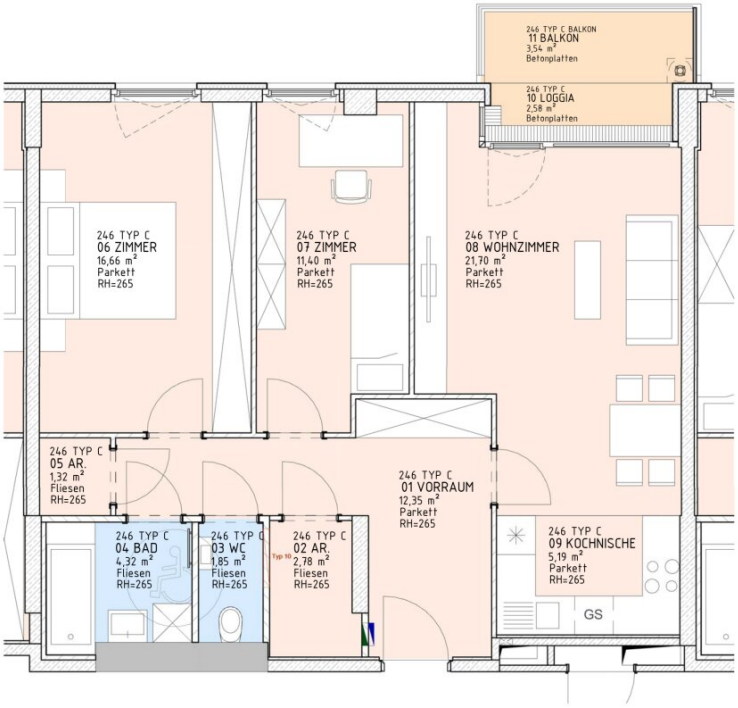
MAKLER


MAKLER

MAKLER

MAKLER

# 10., Laaer-Berg-Straße 47+47a



OG 25 ; TOP 246 - TYP C

| | |
|---|---|
| Wohnnutzfläche: | 80,150 m² |
| davon Loggia: | 2,580 m² |
| Balkon/Terrasse: | 3,540 m² |
| Einlagerungsraum im Keller: | 1,810 m² |

HOCH33 SO MAKLER

0 1 2 3 4 5

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. 286m²
- 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

**Lage & Infrastruktur**

Urban leben und gleichzeitig im Grünen durchatmen:

- U1 Troststraße in Gehnähe
- 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 25. Obergeschoß vereint urbanes Wohnen mit einem außergewöhnlichen Lebensgefühl: Weitblick und modernes Design – mitten in Wien.

HOCH 33: Sie genießen Sie 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 246**

- 25. Obergeschoß mit Lift
- Wohnfläche: ca. 77,57m² zzgl. Loggia mit ca. 2,58m²
- Balkon: ca. 3,54m²
- Zimmer: 3

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. 286m²
- 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

**Lage & Infrastruktur**

Urban leben und gleichzeitig im Grünen durchatmen:

- U1 Troststraße in Gehnähe
- 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: € 519.000,--

Anlegerpreis: € 502.000,-- zzgl. USt

Betriebskosten: ca. € 2,75/m²

Rücklage: ca. € 1,13/m² (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