EXKLUSIVE DG-MAISONETTE MIT PANORAMA ÜBER WIENER SKYLINE & PRATER



Objektnummer: 7320/581

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,76 m²
Nutzfläche:	155,58 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	5
Heizwärmebedarf:	B 40,88 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	385,38 €
USt.:	39,79 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boris Bueer

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3



























































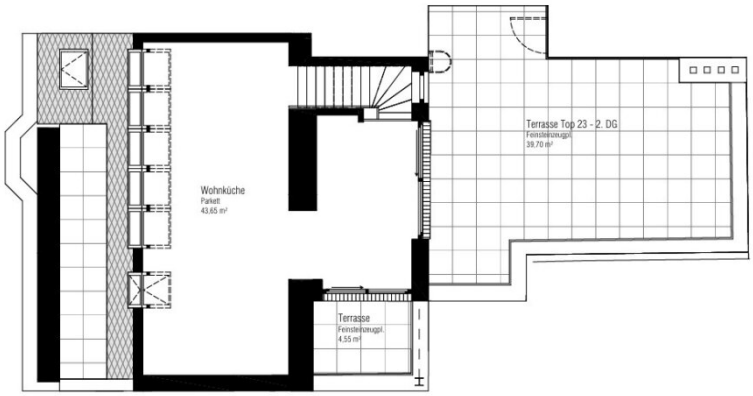






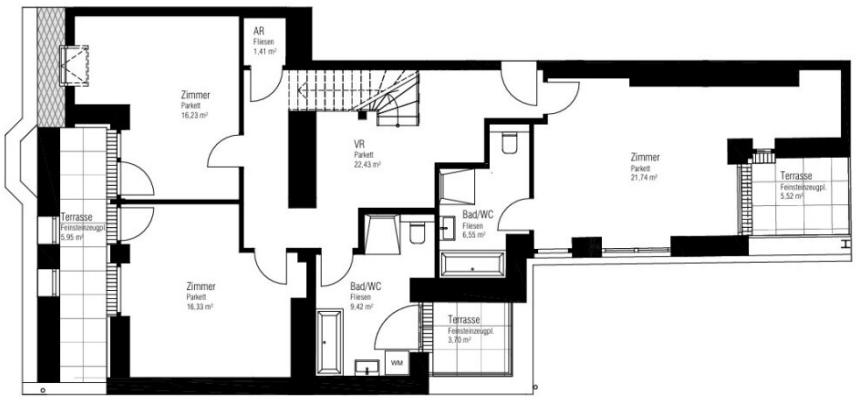



ESEN
evden eve nakliyat
door to door moving



1. & 2. Dachgeschoß

Vorraum	22,43 m²
Bad/WC	6,55 m²
Abstellraum	1,41 m²
Zimmer	21,74 m²
Bad/WC	9,42 m²
Zimmer	16,33 m²
Zimmer	16,23 m²
Wohnküche	43,65 m²
Wohnfläche	**137,76 m²**



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung , die durch ihre großzügige Planung, spektakuläre Freiflächen und die einmalige Lage **mit Blick ins Grüne** überzeugt. Diese Dachgeschosswohnung in unmittelbarer Nähe des Wiener Praters vereint luxuriöses Wohnen mit urbaner Lebensqualität. Die Wohnung bietet auf zwei Ebenen **vier Zimmer** und insgesamt **fünf Terrassen**, die nach unterschiedlichen Himmelsrichtungen ausgerichtet sind – inklusive einer großen, Dachterrasse mit Fernblick ins Grüne und auf die Wiener Skyline sowie viel Platz zum Entspannen und Genießen. Die umliegende Begrünung schafft eine ruhige, private Atmosphäre mitten in der Stadt. Ein durchdachtes Raumkonzept, großzügige Freiflächen und ein unvergleichlicher Ausblick machen diese Immobilie zu einem echten Juwel.

Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 138 m²

NFL: ca. 156 m²

Terrassen: 5 (ca. 60 m²)

Zimmer: 4

WC: 2

Bad: 2

Abstellraum: 1

Lift: ja

Keller: ja

Beschreibung:

EBENE 1

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Vorraum, der viel Platz für Garderobe und Stauraum bietet.

- Master Bedroom: Ruhig hofseitig gelegen, mit eigenem Badezimmer – ein perfekter Rückzugsort.

- Zweites Badezimmer: Ausgestattet mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC, zusätzlich mit direktem Zugang zu einem privaten Balkon.

- Zwei weitere Zimmer: Mit Blick ins Grüne – ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzbar.

  Davon ein Zimmer mit wunderschönen Rundbogenfenstern mit Grünblick!

- Abstellräume: Praktischer Stauraum auf dieser Ebene vorhanden.

Die gesamte Ebene überzeugt durch ihre ruhige Atmosphäre und durchdachte Funktionalität.

EBENE 2

Über eine stilvolle Holztreppe erreichen Sie das Herzstück der Wohnung:

- Wohn- und Essbereich: Großzügig gestaltet, mit beeindruckender Glasfront. Hier eröffnet sich ein spektakulärer Panoramablick über die Wiener Skyline und den weitläufigen Prater.

- Absolutes Highlight: Die Dachterrasse, die Ihnen einen noch eindrucksvolleren Rundumblick bietet – ein Ort, der Wohnen auf höchstem Niveau definiert.

Ausstattung:

- Gegensprechanlange

- Abstellraum

- Sicherheitstüre

- elektrische Außenjalousien

- 5 Terrassen
- Fußläufig zum Wiener Prater – perfekte Kombination aus Natur & Stadtleben
- Klimaanlage & Fußbodenheizung
- Moderne Bäder mit stilvoller Ausstattung
- Lichtdurchflutete Räume dank großer Glasfronten
- Absolute Ruhelage und gleichzeitig zentrumsnah

Kosten:

Monatliche Vorschreibung inkl. Bk, RR, Lift-BK und USt.: EUR 572,57

KP: EUR 1.390.000,-

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Büer unter 069919473730 oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen

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

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap