

**Exklusives Penthouse | Garage | Terrasse + Atrium |
Klimatisiert**



Objektnummer: 4760/745

Eine Immobilie von Per.Fact Immo E.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hallergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,82 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	3,02 m²
Heizwärmebedarf:	A 31,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	334,24 €
USt.:	33,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Victor Vassilev

Per.Fact Immo E.U.
Andreasgasse





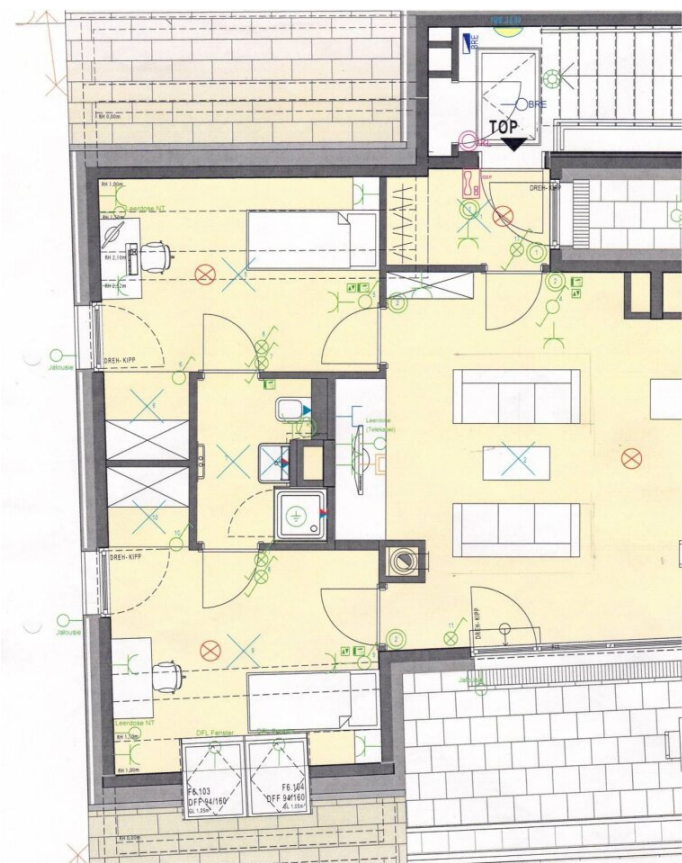










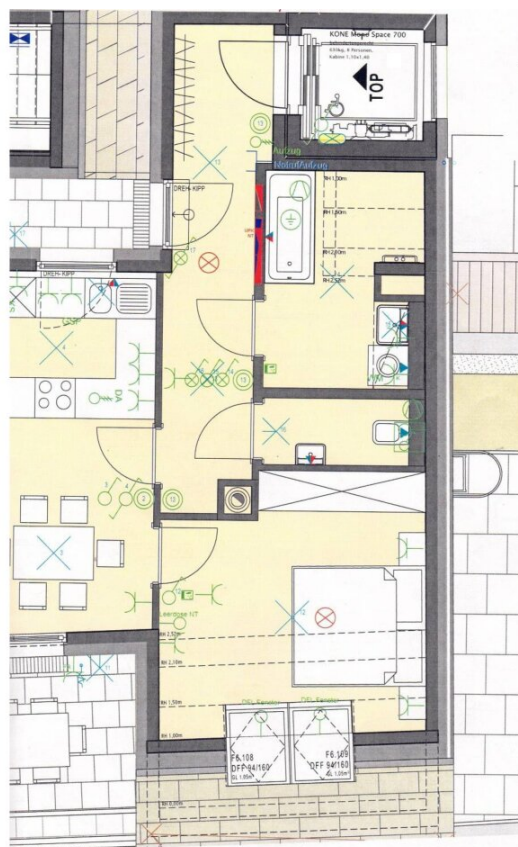


Hallergasse 1 - 1110 Wien

Stand 17.06.2016

Wohnung - TOP

0 1 2



2. Dachgeschoß

m 1:50



Neuwaldeggstraße 14,
A-1170 Wien
Tel: +43-1-489 6260
Email: office@huss-hawlik.at
Web: www.huss-hawlik.at

WIEN SÜD
Wir gestalten Lebensraum

Objektbeschreibung

Exklusives Penthouse | Garage | Terrasse + Atrium | Klimatisiert

Urban wohnen und Ruhe genießen – dieses neuwertige Penthouse verbindet großzügiges Wohnen, moderne Architektur und attraktive Freiflächen.

In einer ruhigen Gasse in **1110 Wien** befindet sich dieses außergewöhnliche Penthouse im **2. Dachgeschoss** eines im Jahr 2016 errichteten Neubaus. Auf rund **108,82 m² Wohnfläche** stehen vier Zimmer, zwei Bäder und zwei WCs zur Verfügung. Ergänzt wird das Wohnangebot durch rund **18 m² Terrassenfläche** sowie ein **Atrium**, das dem Wohnbereich zusätzlichen Freiraum, Licht und eine individuelle Atmosphäre verleiht.

Die großzügigen Fensterflächen, der Parkettboden und die moderne Ausstattung schaffen ein helles und hochwertiges Wohnambiente. Die **Klimaanlage, Fußbodenheizung**, der außenliegende Sonnenschutz und der Personenaufzug **direkt in die Wohnung** sorgen für zusätzlichen Komfort. Der beeindruckende Blick auf die Gasometer entfaltet bei Tag wie bei Nacht seinen ganz besonderen Reiz.

Ein besonderes Highlight sind die **privaten Außenbereiche**: Die Terrassen bieten Raum für Frühstück im Freien, entspannte Stunden oder gesellige Abende und erweitern den Wohnraum während der warmen Monate deutlich.

Durch den zweiten Eingang über dem Stiegenhaus ist auch eine Nutzung für Selbstständig tätige oder teilweise Nutzung als Praxis sehr gut möglich und steuerlich vorteilhaft!

Raum & Ausstattung auf einen Blick

- ca. **108,82 m² Wohnfläche**
- **4 Zimmer**
- **2 Bäder**

- **2 WCs**, inklusive Gäste-WC
- ca. **21,72 m² Terrasse** und **Atrium**
- **Tiefgaragenstellplatz** inkludiert
- ca. 3,02 m² Kellerabteil
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- programmierbarer außenliegender Sonnenschutz und **Markise** auf der Terrasse
- Personenaufzug in die Wohnung
- Fernwärme und Energieeffizienzklasse **A**, HWB 31 kWh/m²a
- Fahrradraum und Paketempfangsbox
- Baujahr **2016**, neuwertiger Zustand

Ruhige Lage mit sehr guter Infrastruktur

Die Hallergasse überzeugt durch ihre **ruhige und grüne Umgebung**, gleichzeitig sind wichtige Einrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar.

Garage - Betriebskosten

Gesamtbelastung: 34,38 €

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap