Außergewöhnliche ca. 100-m² Wohnung im Mischek Tower, 2,80 m Raumhöhe, Panoramablick und flexibler 2 - 4 Zimmer Gestaltung



WOHNRAUM

Objektnummer: 2464/156

Eine Immobilie von NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,42 m²
Nutzfläche:	107,96 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	694.000,00 €
Betriebskosten:	670,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Konstantin Makarius

NOVARIA Real ESTATE GmbH & Co KG
Neubaugasse 68 / Stiege 1 / Tür 6
1070 Wien























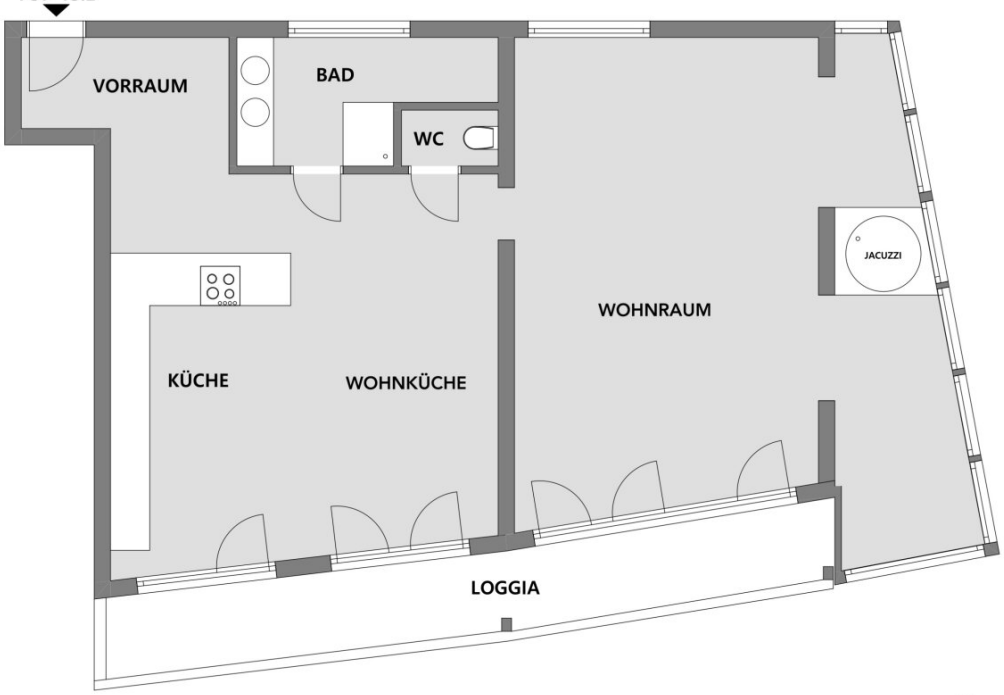




NOVARIA

REAL ESTATE

TOP 13.2

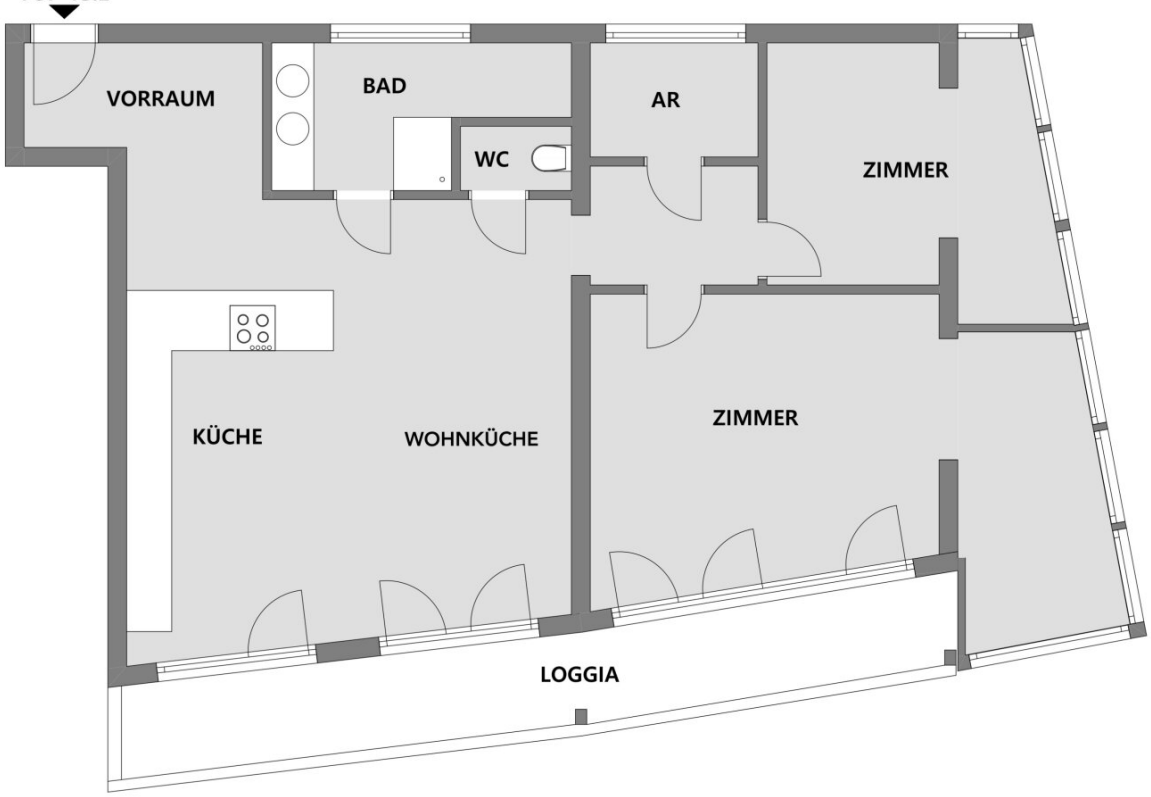


13.STOCK

Unverbindliche Plankopie.
Pläne sind als Grundlage für die Herstellung von Einbaumöbel ungeeignet.
Druckfehler, technische Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



HAUPTEINGANG
TOP 13.2



13.STOCK_VARIANTE 1

Objektbeschreibung

Außergewöhnliche ca. 110-m² Wohnung im Mischek Tower, 2,80 m Raumhöhe, Panoramablick und flexibler 2 - 4 Zimmer Gestaltung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich im 13. Stock des Mischek Towers und verbindet großzügiges, loftartiges Wohnen mit einem beeindruckenden Fernblick über Wien.

Auf ca. 110 m² Nutzfläche und mit einer außergewöhnlichen Raumhöhe von ca. 2,80 m bietet die Wohnung ein besonders großzügiges Raumgefühl. Großflächige Panoramafenster eröffnen Ausblicke in drei Himmelsrichtungen, über den Donaupark und die Stadt bis hin zu den Wiener Hausbergen.

Der derzeit offene, loftartige Grundriss bietet viel Raum für individuelle Wohnkonzepte. Die Wohnung kann in ihrer großzügigen Form beibehalten oder mit überschaubaren baulichen Maßnahmen in eine klassische 3- oder 4-Zimmer-Wohnung umgestaltet werden.

Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Liebhaber offener Wohnkonzepte als auch für Käufer, die ihre zukünftige Raumaufteilung individuell gestalten möchten. Eine mögliche Variante für eine zukünftige Grundrissgestaltung ist den Verkaufsunterlagen angeschlossen.

Ein besonderes Highlight ist die rund 13,5 m² große Loggia, die den Wohnbereich um einen geschützten Freiraum hoch über der Stadt ergänzt.

Wohnfläche lt. Plan: 95,78m2, Loggia: 13,54m2, Gesamtfläche 109,32m2

Derzeitige Raumaufteilung

Die Wohnung präsentiert sich aktuell als großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit loftartigem Charakter:

- weitläufiger Wohn- und Lebensbereich
- separates Zimmer
- großzügige, hochwertig ausgestattete Küche

- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- ca. 13,5 m² Loggia

Ausstattung & Highlights

Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den besonderen Charakter der Wohnung:

- ca. 2,80 m Raumhöhe
- großzügige Panoramafenster mit weitläufigem Blick über Wien
- Klimaanlagen allen wesentlichen Wohnbereichen
- hochwertiger MAFI-Naturholzboden
- Granit-Natursteinarbeitsplatte in der Küche
- Feinsteinzeug und hochwertige Designfliesen
- Jacuzzi
- Kellerabteil mit ca. 8 m²
- Fernwärme und sehr gute Energieeffizienz
- niedriger Heizenergiebedarf

Hochwertige Küche

Die großzügige Küche ist vollständig ausgestattet und verfügt unter anderem über:

• Granit-Natursteinarbeitsplatte

• Miele Geschirrspüler

• Miele Dampfgarer

• Miele Backrohr

• AEG Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug

• große Samsung Kühl- und Gefrierkombination

Die Küche fügt sich offen in den großzügigen Wohnbereich ein und bildet einen zentralen Bestandteil des loftartigen Wohnkonzepts.

Wohnen im Mischek Tower

Neben der Wohnung selbst bietet auch die Wohnanlage einen hohen Komfort- und Servicestandard.

Zu den besonderen Annehmlichkeiten zählen:

• repräsentative Lobby

• Concierge- bzw. Portierservice, unter anderem ideal für Paketannahmen

• Gemeinschaftsraum

• Besucherparkplätze

• Fahrradabstellraum

• Spielplatz

• optional anmietbarer Garagenstellplatz

Lage

Die Lage unmittelbar am Donaupark verbindet außergewöhnliche Freizeit- und Erholungsqualität mit urbaner Infrastruktur.

Direkt vor der Haustüre beginnt der Donaupark mit seinen weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Freizeitmöglichkeiten. Alte Donau und Neue Donau sind bequem zu Fuß erreichbar, ohne eine große Straße queren zu müssen.

Restaurants, Cafés und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich ebenfalls in komfortabler Gehweite.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus Ruhe, Grünraum und urbaner Anbindung.

Auch für Familien bietet die Umgebung hohe Lebensqualität mit sicheren Wegen, Grünflächen sowie nahegelegenen Kindergärten und Schulen.

Betriebskosten

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf ca. € 670 brutto.

Ein Garagenstellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR

ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap