Doppelt hält besser: 2 Terrassen, 2 Wohnungseingänge, 2 WCs, 2 Bäder (1 auf Wunsch)



Untere Terrasse_virtuell möbliert

Objektnummer: 1595

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:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	1.480.000,00 €
Kaufpreis / m²:	8.463,43 €
Betriebskosten:	485,66 €
USt.:	48,57 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Schediwy

Wohntastic GmbH




















WOHN
TASTIC


Good
Things
Ahead


WOHN
TASTIC


WOHN
TASTIC



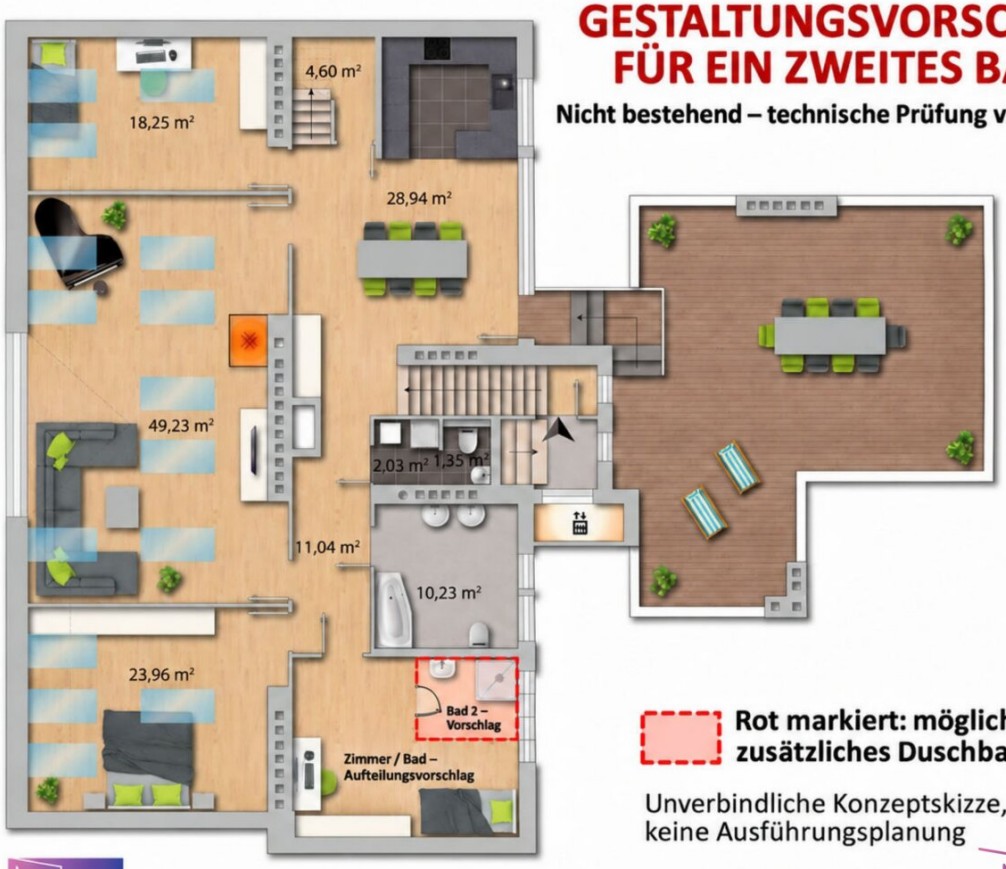


WOHN TASTIC

WOHN TASTIC

GESTALTUNGSVORSCHLAG FÜR EIN ZWEITES BAD

Nicht bestehend – technische Prüfung vorbehalten



Rot markiert: mögliches zusätzliches Duschbad

Unverbindliche Konzeptskizze, keine Ausführungsplanung

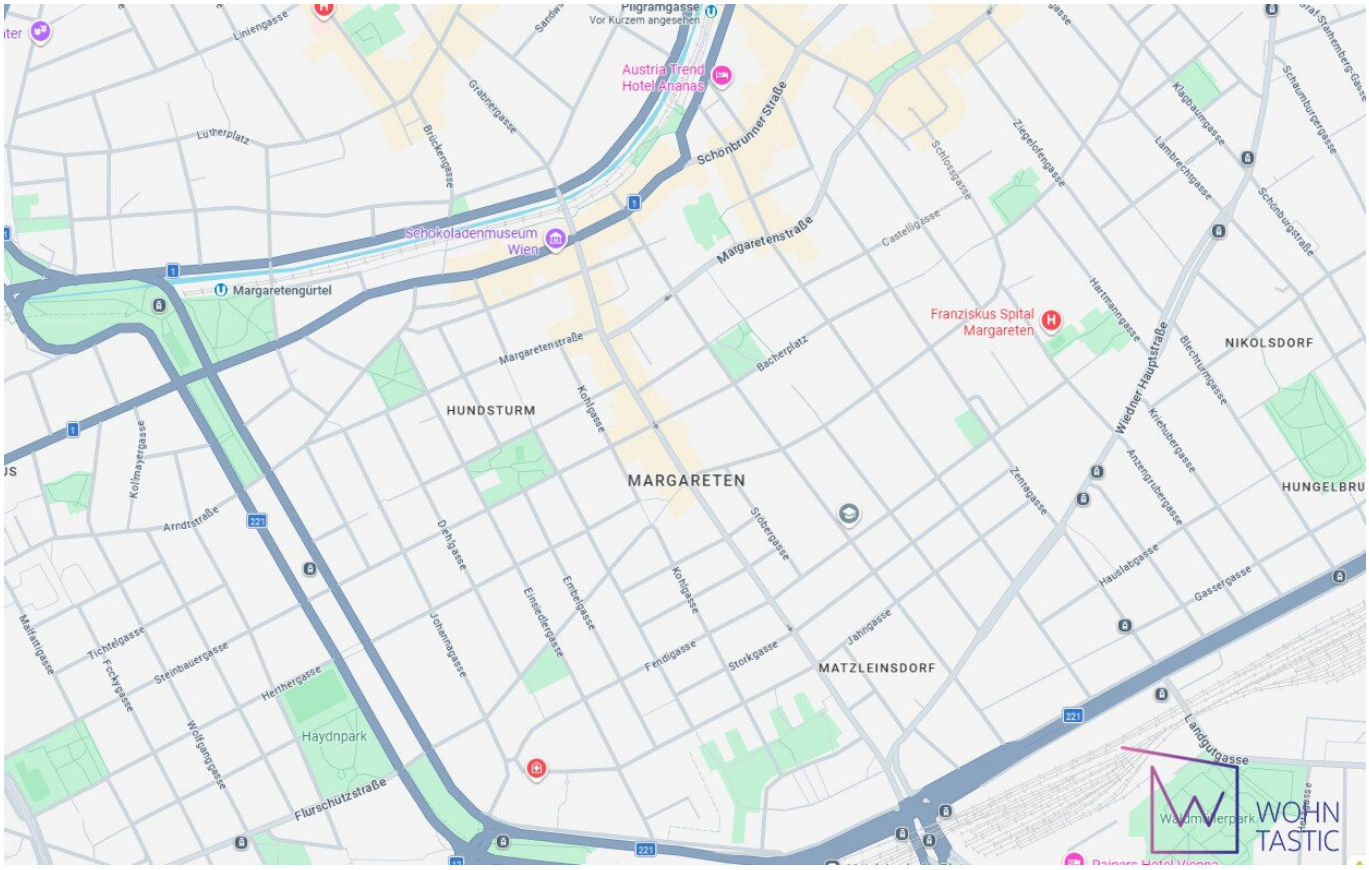
WOHN TASTIC

WOHN TASTIC



WOHN TASTIC

WOHN TASTIC


Pilgramgasse
Vor Kurzem angesehen
Austria Trend Hotel Ananas
Schönbrunner Straße
Margaretenstraße
Schokoladenmuseum Wien
Margaretengürtel
Franziskus Spital Margareten
NIKOLSDORF
HUNDSTURM
MARGARETEN
MATZLEINSDORF
Haydnpark
Wiedner Hauptstraße
Arndtstraße
Flurschützstraße
Landgutgasse
WOHN TASTIC

Objektbeschreibung

Über den Dächern von Margareten: viel Raum innen, viel Freiraum draußen

Rund 175 m² Wohnfläche und zwei Terrassen mit insgesamt rund 136 m² auf zwei Ebenen: Dieses Penthouse bietet großzügigen Raum zum Wohnen und viel privaten Freiraum über Wien. Das Penthouse verfügt über zwei Zugänge – einer davon führt direkt vom Lift in die Wohnung.

Zweites Badezimmer auf Wunsch – ohne Aufpreis

Derzeit verfügt die Wohnung über ein Badezimmer. Auf Wunsch übernimmt der Eigentümer die Kosten für den Einbau eines zweiten Bades. So haben Sie die Gelegenheit, Gestaltung und Ausstattung im vereinbarten Rahmen nach Ihren persönlichen Vorstellungen mitzugestalten.

Wohnen mit offener Dacharchitektur und Weitblick

Das knapp 50 m² große Wohnzimmer mit sichtbarer Dachkonstruktion und Schwedenofen öffnet sich zum ca. 29 m² großen Küchen- und Essbereich. Drei weitere Zimmer mit ca. 16 bis 24 m² bieten Platz für Schlafen, Familie, Gäste oder Homeoffice. Die Wohnebene entstand 2003 im Dachgeschoß eines klassischen Wiener Gründerzeithauses.

Zwei Terrassenebenen für unterschiedliche Lieblingsplätze

Direkt an die Wohnebene schließt eine ca. 54 m² große Terrasse mit Außendusche an. Die darüberliegende Dachterrassenebene mit insgesamt ca. 82 m² eröffnet einen weiten Blick über Wien. Ein vollverglaster Wintergarten mit ca. 9,4 m² ergänzt diesen Bereich um einen geschützten Rückzugsort.

Fußbodenheizung, Deckenkühlung und Parkettböden sorgen für Wohnkomfort. Das bestehende Badezimmer verfügt über Doppelwaschtisch, Badewanne, WC und Bidet. Für den Alltag stehen außerdem ein Gäste-WC mit Handwaschbecken und ein separater Abstell- und Wirtschaftsraum zur Verfügung.

Die U4-Station Pilgramgasse, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie sind zu Fuß erreichbar. Mit der künftigen U2-Station Reinprechtsdorfer Straße und ihrem Zugang am nahe gelegenen Bacherplatz wird die Anbindung weiter verbessert. Die Inbetriebnahme ist nach derzeitigem Zeitplan für 2030 vorgesehen. Die ausführliche Raumaufteilung finden Sie im Exposé.

Die virtuell möblierten Bilder zeigen Gestaltungsvorschläge. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Angebots.

Energiekennzahlen

HWB: 44 kWh/m²a | Klasse B

fGEE: 0,83 | Klasse A

Sonstige Angaben

Der Kaufpreis für dieses Penthouse mit ca. 175 m² Wohnfläche und insgesamt ca. 136 m² 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 vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin und beantworten Ihre Fragen zur Wohnung. Für einen ersten Eindruck haben wir für Sie einen virtuellen Rundgang vorbereitet.

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, BGBI. 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
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