

**Großzügiges Penthouse zum SPITZENPREIS mit Terrasse  
und 5 Schlafzimmern in urbaner Lage des 2. Bezirks!**



**Objektnummer: 7967**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	177,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 46,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,78
<b>Kaufpreis:</b>	999.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Amir Tarab

Grabner Immobilien  
Kramergasse 9 / 3a  
1010 Wien

H +43 660 38 31 566













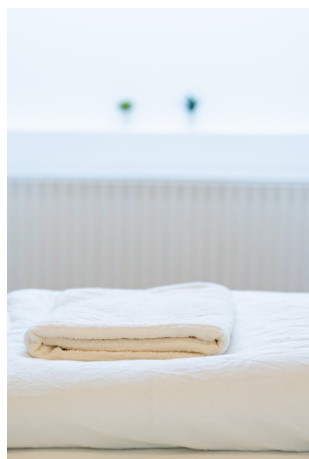






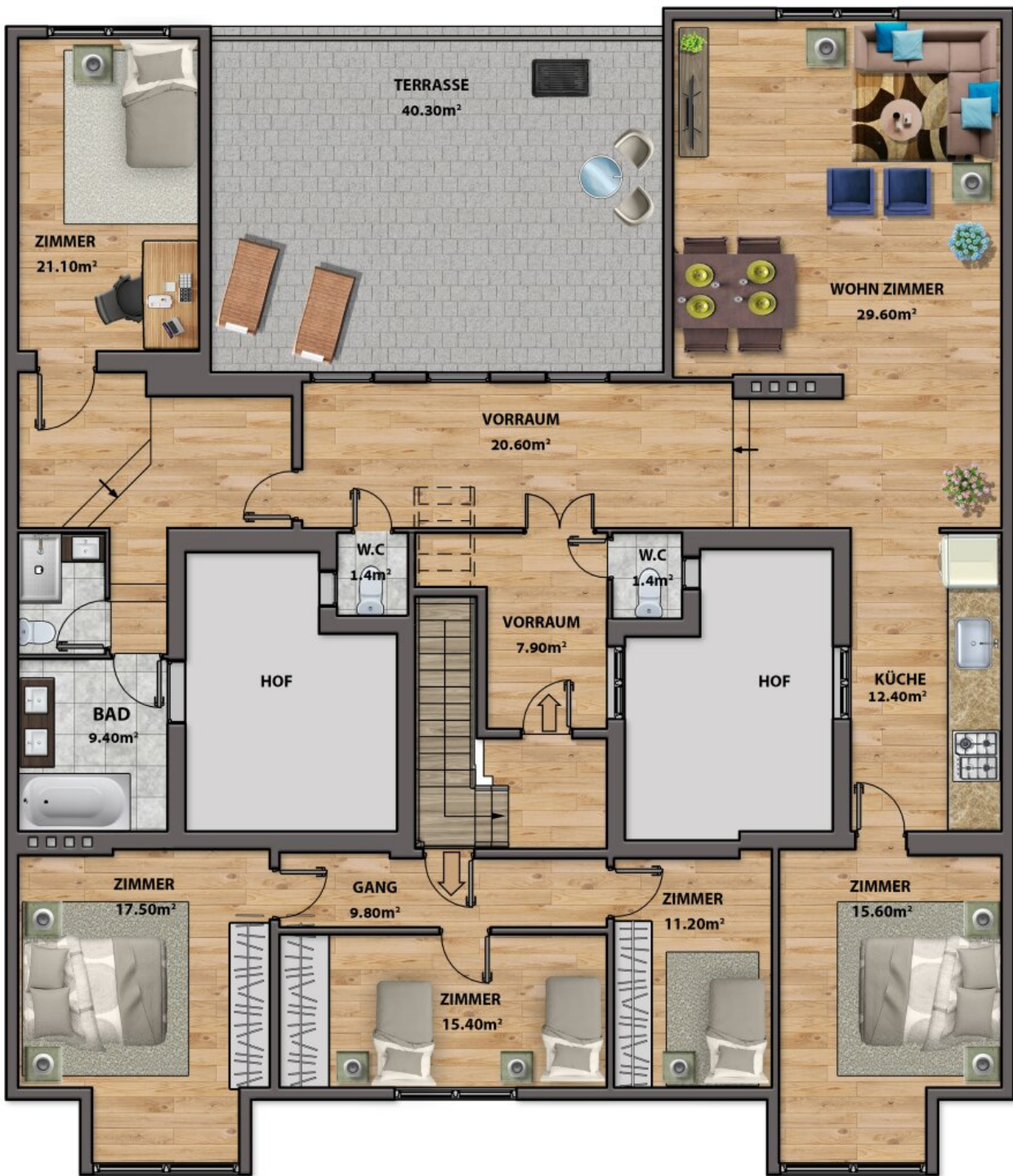














## Objektbeschreibung

### Außergewöhnliche WIENER INNEN-STADTWOHNUNG!!

*Einzigartige Wohnatmosphäre am Praterstern, umgeben von der natürlichen Schönheit der Praterauen!*

Willkommen in dieser herausragenden Wiener Innenstadtwohnung, nur wenige Minuten entfernt von den pulsierenden Straßen Wiens! Das Haus besticht durch seine klassische Eleganz und befindet sich in unmittelbarer Nähe einer Grünoase am Praterstern.

Die großzügige Wohnfläche von 177 m<sup>2</sup> erstreckt sich über das Penthouse, ergänzt durch eine beeindruckende 40 m<sup>2</sup> große Terrasse, die ideale Erholungsmomente verspricht. Alle Zimmer sind ruhig gelegen, was für ein Höchstmaß an Privatsphäre sorgt.

Die Zimmeraufteilung ist optimal gestaltet: Zwei Bäder, eines mit Dusche und eines mit Badewanne, sowie insgesamt zwei separate WC's bieten höchsten Komfort und Funktionalität.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit U-Bahn-Stationen in unmittelbarer Nähe, darunter Nordbahnstraße und Praterstern.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf 687,30 € inklusive der MwSt.

Ein besonderes Highlight ist das geplante Liftinvestment zur Steigerung des Immobilienwerts. Der Einreichplan für den Liftbau ist bereits fertiggestellt, und erste Gespräche mit der Behörde verliefen positiv. Die Möglichkeit, sich mit anderen Eigentümern für den Bau von Balkonen im Hof zu engagieren, ist eine weitere Option, die den Wert dieser Immobilie steigern kann.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe bei **Fragen** sowie zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

Amir Tarab, BA

**Mail:** tarab@grabner-immobilien.at

**Tel:** +43 660 383 15 66

[www.grabner-immobilien.at](http://www.grabner-immobilien.at)

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap