

Exklusives Penthouse in bester Lage360 Grad Blick** 2
Terrassen ** Alleinlage im DG**



Objektnummer: 2893

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1130 Wien |
| Baujahr: | 2016 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 103,05 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | D 104,67 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,67 |
| Kaufpreis: | 1.090.000,00 € |
| Betriebskosten: | 238,90 € |
| USt.: | 33,45 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

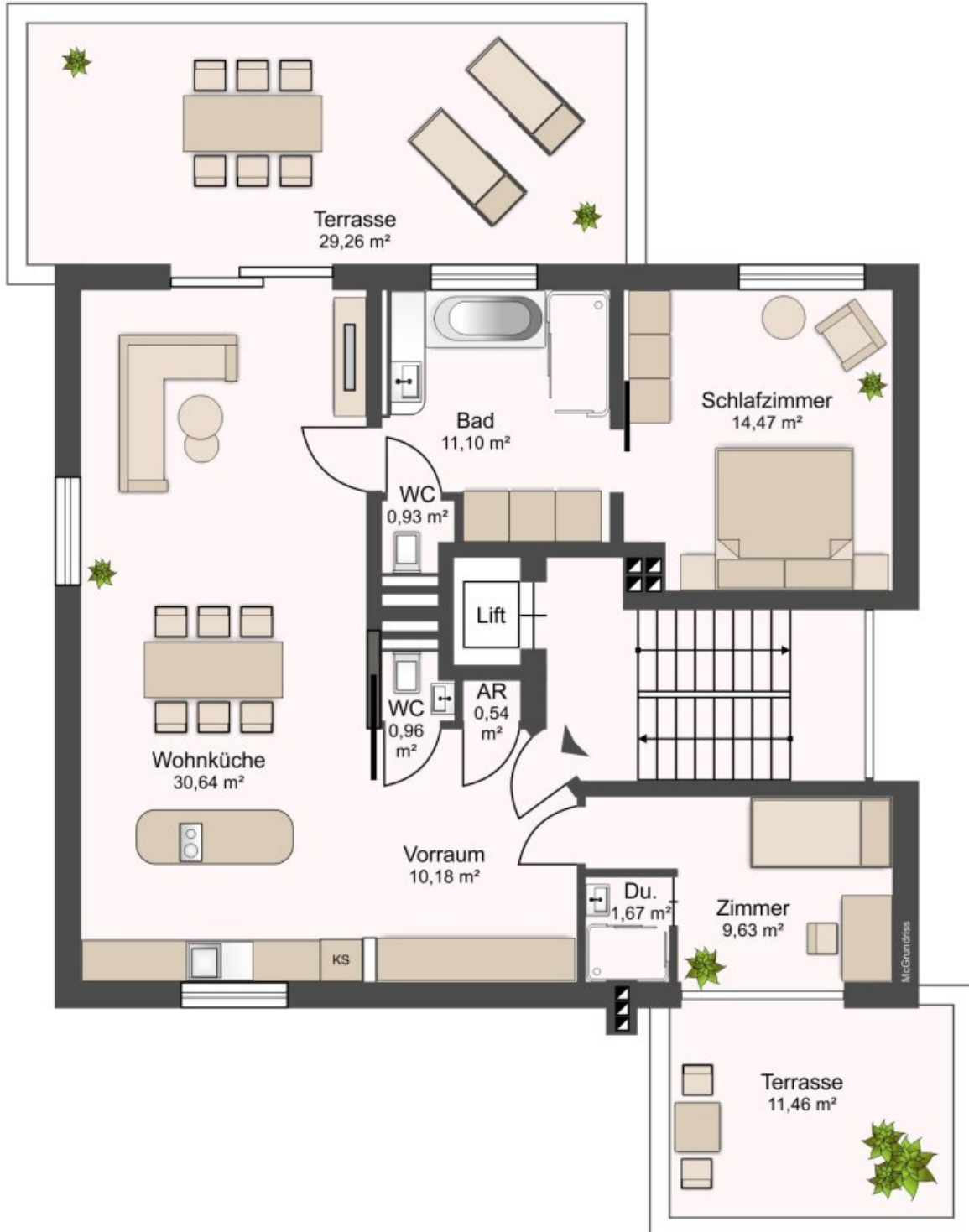
16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien











Objektbeschreibung

Diese **traumhafte Wohnung mit Alleinlage im Dachgeschoß** bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Wohnen wünschen. Mit einer Größe von rund **103 m² und 3 Zimmern**, ist sie perfekt geeignet für Singles, Paare oder kleine Familien.

Die **hochwertige Ausstattung** der Wohnung wird Sie begeistern. Der **großzügige Wohnbereich mit offener italienischer Retro-Designer-Küche und angrenzender Terrasse** lässt keine Wünsche offen und bietet einen **atemberaubenden Ausblick** in unterschiedliche Himmelsrichtungen. Der **Ostbalkon ist perfekt für ein sonniges Frühstück** geeignet, während Sie auf dem **Westbalkon den Sonnenuntergang** genießen können. Die Terrasse lädt zudem zum Entspannen im Freien ein.

Der einzigartige **Eichen-Altholzboden** ist ein echtes Highlight in der Wohnung. Zusätzlich gibt es zwei **Badezimmer mit Naturstein und zwei separate WCs**.

Auch die **Lage der Wohnung ist unschlagbar**. Sie befindet sich inmitten eines **ruhigen und grünen Wohnviertels**, jedoch sind alle wichtigen Einrichtungen wie Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien in unmittelbarer Nähe.

Die **Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** ist ebenso als sehr gut zu bewerten, so befinden sich die **Stationen U4 und S-Bahn "Unter St. Veit"**, die **Straßenbahnlinien 10**, sowie **diverse Autobus- und S-Bahnlinien** in fußläufiger Umgebung!

Diese **neuwertige Wohnung im Dachgeschoß** ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die modernes Wohnen in einer **ruhigen und dennoch zentralen Lage** schätzen.

INFOS ZUR DACHGESCHOSSWOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 103,05 m²
- **TERRASSEN:** ca. 39,72 m²
- **ZIMMER:** 3
- **BÄDER:** 2

- **TOILETTEN:** 2
- **ABSTELLRAUM:** 1
- **AUSRICHTUNG:** Alleinlage im Dachgeschoss
- **GARAGE:** 1 KFZ-Abstellplatz mit E-Ladestation
- **KELLER:** ca. 5 m²
- **LIFT**

HIGHLIGHTS

- **Alleinlage im Dachgeschoss**
- **Altholzboden** (3 Schicht Landhausdielen (original alte Eichenbalken) in den Wohnräumen
- Voll ausgestattete **italienische Retro-Designer-Küche** mit **Miele-Geräten, Dunstabzug nach Außen**
- **Bäder mit Natursteinplatten und hochwertigsten Amaturen, Badezimmerunterschrank aus Zwetschkenholz**
- **Fenster und Terrassentüren mit 3fach Verglasung und elektrischer Außenbeschattung** (Raffstores und Insektengitter) Gira-Steuerung
- **Sicherheitseingangstür WK4 mit Fingerprintsystem und elektrischem Schloss**

- **Tischler Einbauschränke, hanggefertigt, Innenschränke mit Kirschholz**
- **Türen Eiche massiv**
- **Infrarotkabine**
- **Großzügiger Vorraum mit Gäste-WC und Abstellraum**
- **Master bedroom mit Einbauschränken und Bad en Suit**
- **Großzügiger Vorraum mit Gäste-WC und Abstellraum**
- **Terrassen mit elektrischen Markisen, Wasseranschluss und Steckdose**
- Die Wohnung ist **Allergiker geeignet** (Dämmung Hanf, Lehmverputz, biologischer Wandanstrich)
- **Fußbodenheizung**
- **Garage mit E-Ladestation**
- **Infrarotkabine**
- **Gemeinschaftsgarten**
- **Vintage-Designermöbel auf Anfrage**

TECHNIK:

- Eingebaute **Klima- und Belüftungsanlage**
- **Smart Home System** über iPad steuerbar
- Praktisches zentral steuerbares **Lichtsystem**
- **Fingerprint**
- **Alarmanlage**
- **Gegensprechanlage**
- TV-Anschluss in Wohn- und Schlafzimmer
- WLAN-Verbindung
- **In-Wall Lautsprecher** in der Küche
- **In-Ceiling Lautsprecher** im Badezimmer

Betriebskosten brutto gesamt: € 436,35

Betriebskosten brutto: € 262,79

Betriebskosten Garage brutto: € 57,34

Rücklage brutto: € 96,85

Rücklage Garage brutto: € 19,37

Kaufpreis: € 1.090.000,00

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

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap