

Exklusives Penthouse mit Panoramablick über ganz Wien!



Objektnummer: 79911

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Löfflergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	169,61 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 52,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,02
Gesamtmiete	2.799,99 €
Kaltmiete (netto)	2.219,25 €
Kaltmiete	2.545,44 €
Betriebskosten:	326,19 €
USt.:	254,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Minarik

EHL Wohnen GmbH

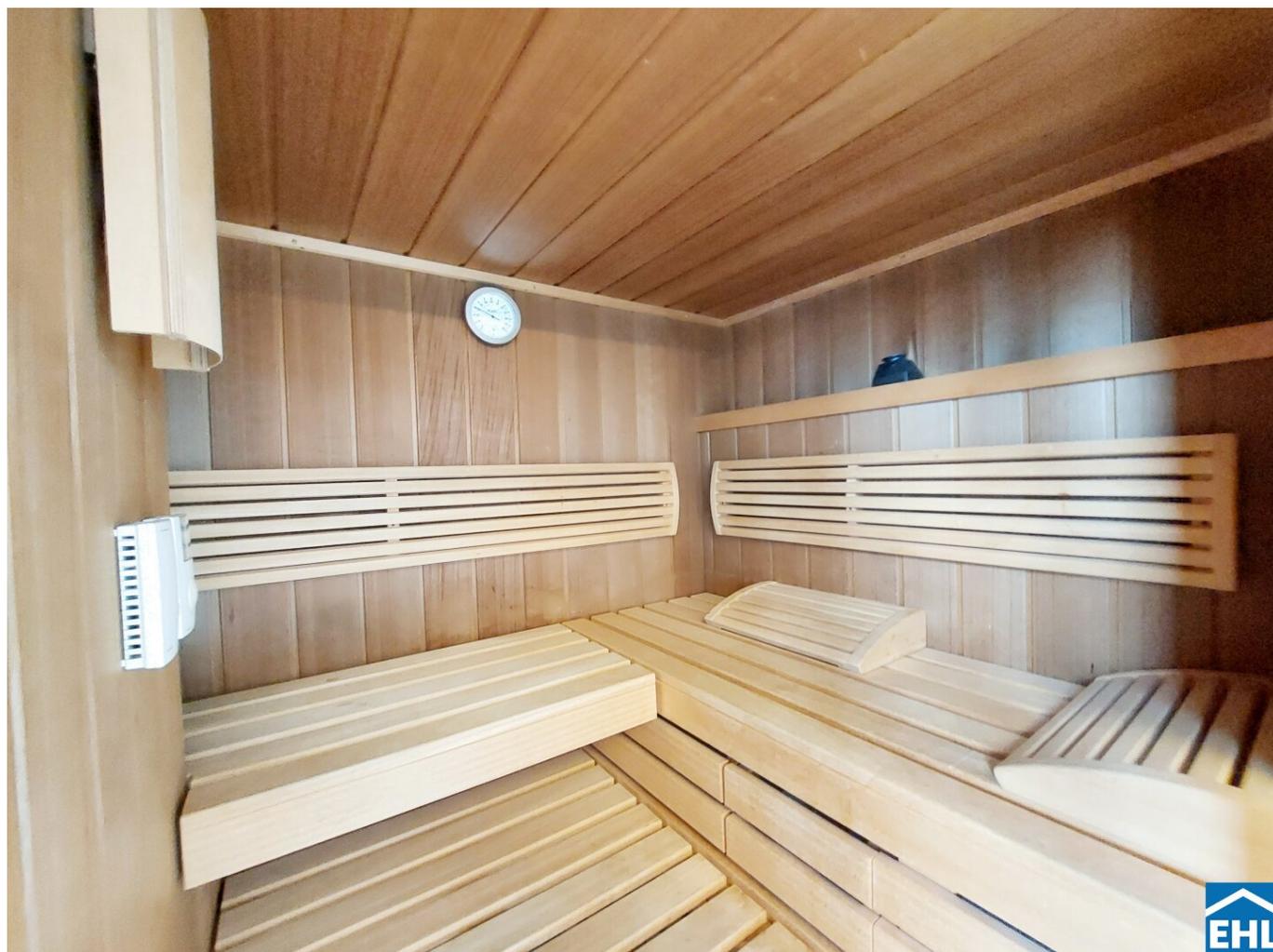














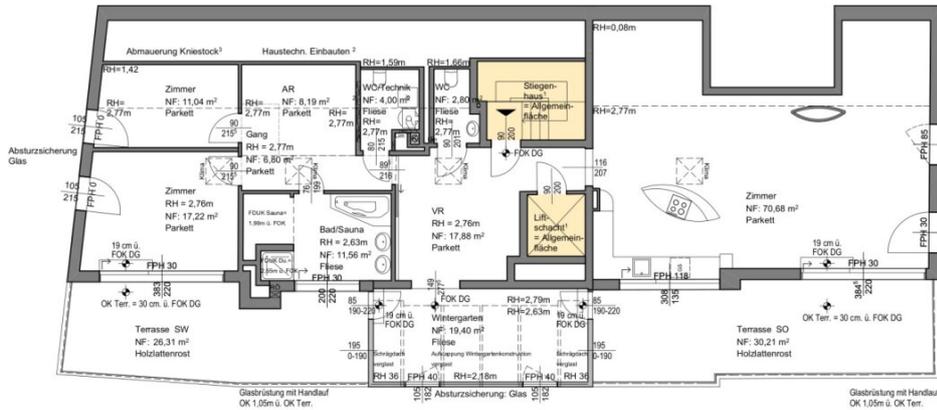
GRUNDRISS DACHGESCHOSSWOHNUNG

LAGE



FLÄCHEN

Flächenaufstellung	m ²
Vorraum	17,9
Wohnküche	70,7
Wintergarten	19,4
WC	2,8
WC/Technik	4,0
Bad/Sauna	11,6
Zimmer	17,2
Zimmer	11,0
Abstellraum	8,2
Gang	6,8
Wohnnutzfläche	169,6
Terrasse SO	30,2
Terrasse SW	26,3
Freiflächen	56,5



- Erläuterungen:**
- 1 - Lift / Stiegenhaus sind Allgemeinflächen > Nicht Gegenstand der Vermessung
 - 2 - Haustechnische Installationen (symbol. Darstellung > Circa-Lage), Klima = Deckeneinbaugeräte
 - 3 - Abmauerung Kniestock nicht messbar wegen Möbeleinbauten, Vorsatzschalen Vorwandinstallationen etc.

Kennzeichnung hausinterner Allgemeinflächen

Information zur Maßtoleranz:
Abweichungen der planischen Darstellung kleiner gleich drei Prozent der Nutzfläche (sh. WEG, 2002)

Parteienkeller*	
KFZ Abstellplätze	
* - Nicht Gegenstand der Vermessung	

ad2 architekten ZT KG
A. Damon - A. Doser (r.)
team@ad2-architekten.at
A-1121 Wien am Stee
Weinberggasse 10
T +43 (0) 6605608015
T +43 (0) 6605602600
www.ad2-architekten.at



Plan Nr.: 02

Bestandsaufnahme Top 10, ohne Bemessung

M 1/100
I Maßstab
D 2017-06-26

1130 Wien Löfflergasse
Auftraggeber: DDR, Julia und Dr.
Pfeifferlechner



Objektbeschreibung

Exklusives Penthouse mit Panoramablick über ganz Wien!

Dieses luxuriöse Penthouse befindet sich in einer begehrten Villenlage in unmittelbarer Nähe zum Hörndlwald, Roten Berg und dem Lainzer Tiergarten – eingebettet in eine ruhige und grüne Umgebung am Rande des Wienerwaldes. Die exklusive Lage in Hietzing, einer der elegantesten Wohngegenden Wiens, bietet nicht nur eine ruhige und gehobene Wohnatmosphäre, sondern auch ein breites Spektrum an gastronomischen Angeboten sowie vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten für höchste Lebensqualität.

Ein direkter Liftzugang führt Sie von der Tiefgarage direkt in den Vorraum des Penthouses. Die beeindruckende Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnküche, zwei separat begehbaren Schlafzimmern, einem Wintergarten, einem luxuriösen Badezimmer mit Wanne, Dusche und eigener Sauna, zwei separat begehbaren WCs, einem Abstellraum sowie einem geräumigen Vorraum. Die beiden südseitig ausgerichteten Terrassen eröffnen einen spektakulären Blick ins Grüne und über die gesamte Stadt.

Ausstattung

- moderne Einbauküche mit allen Geräten
- Parkettboden aus Tropenholz
- Sauna und Whirlwanne
- Einbaumöbel aus Echtholz
- Alarmanlage mit Bewegungssensor
- Elektrisches Sonnensegel mit Windsensor
- Außenrollläden
- 2 Tiefgaragenplätze (zusätzlich 100€ / Stellplatz)

- Kellerabteil

Das Objekt ist nicht barrierefrei, jedoch gibt es einen barrierefreien Zugang über die Garage.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Buslinie 54A, 54B,

Heizung, Warmwasser und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten:

3 BMM Kautions

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m



Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.