

## Luxuriöse, geräumige Wohnung mit Blick auf die Weinberge



**Objektnummer: 10895**

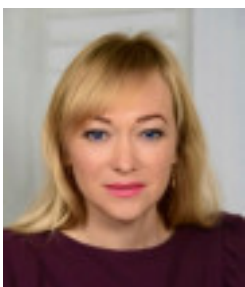
**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1455
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	148,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,29 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	1.445.148,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	311,50 €
<b>USt.:</b>	31,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

43.354,44 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Nataliia Borodaienko**

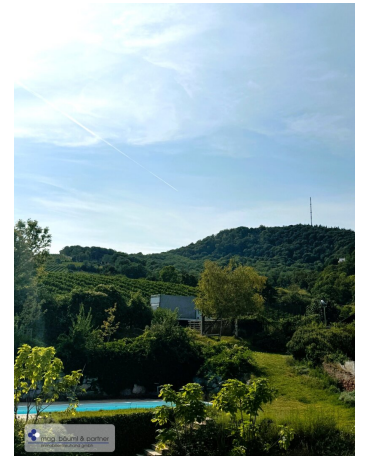
Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH  
Hietzinger Kai 5/7  
1130 Wien

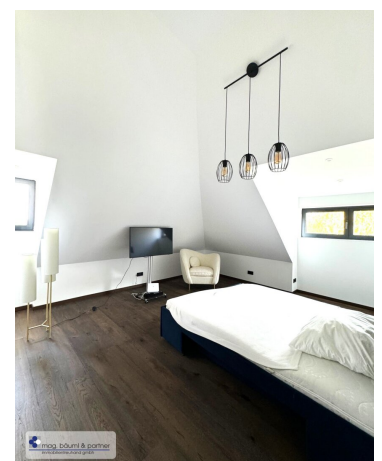
T +43 1 877 867 0  
H +43 677 614 64

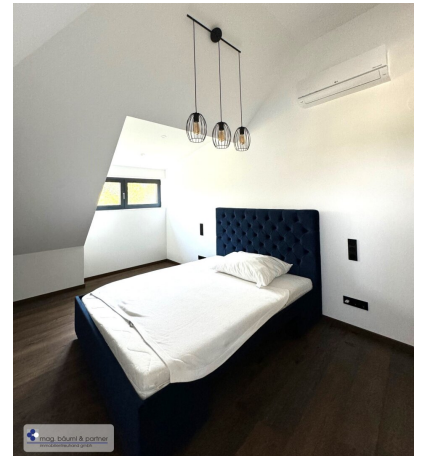
Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

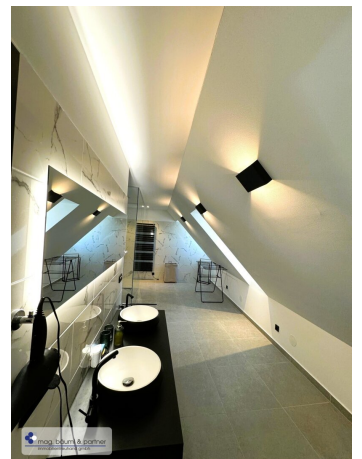
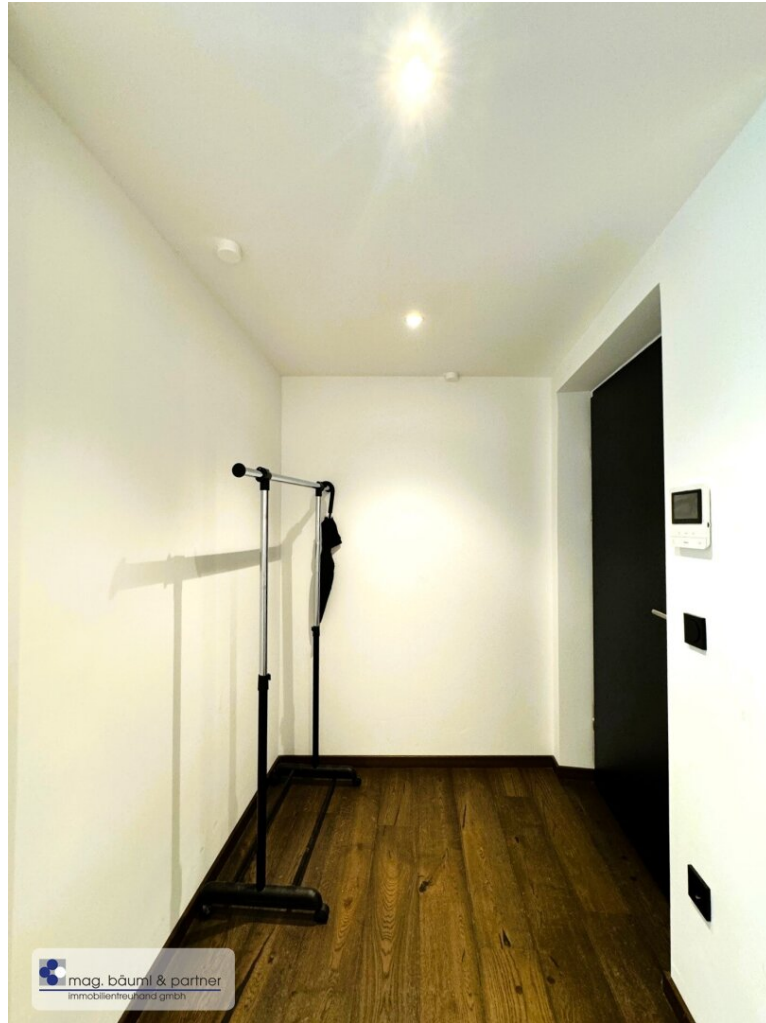
hin zur

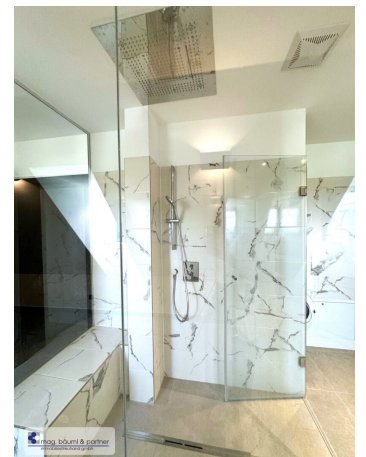










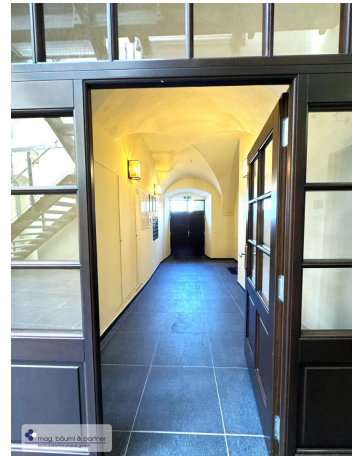














# Objektbeschreibung

## Zahlen und Fakten

- Dachgeschoßwohnung mit 3 Zimmer in einem vollsanierten Haus mit Geschichte
- Schöne Terrasse mit ausgezeichnetem und einzigartigem Ausblick
- In einem klassischen modernen Design
- Wohnfläche: 149 m<sup>2</sup>
- Vorraum, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit WC, Abstellraum
- Kostengünstige Zentralheizung im Haus mit angenehmer Fussbodenheizung
- Individuelles sehr gut geplantes Wohnzimmer mit integrierter Marken Küche und allen Geräten eingerichtet
- stilvolles und großes Badezimmer mit einer gläsernen Dusche
- großzügiger stylischen Weinkeller

## Luxuswohnung im Herzen der Weinberge

Im noblen Wiener 19. Bezirk bieten wir Ihnen eine fertiggestellte Luxuswohnung im Kahlenbergedorf zum Verkauf an.

Am Fuße des Leopoldsberges, mitten in den Weinbergen, zwischen Luxusvillen und historischen Häusern, steht dieses einzigartige Objekt mit insgesamt 11 Wohnungen. Vier

Wohnungen sind bereits verkauft und bezogen.

Nur zwei Minuten entfernt liegt die Wiener Kuchelau, ein Naturparadies, das zum Schwimmen, Rudern und weiteren Wassersportaktivitäten im Yachtclub einlädt.

Die Wohnung zeichnen sich durch SieMatic-Luxusküchen, exquisite Badezimmer und eine herausragende Lage aus. Ein echter Geheimtipp, selbst für Kenner Döblings, und eine einzigartige Gelegenheit, eine Wohnung in einem historischen Gebäude aus dem Jahr 1455 zu erwerben. Das Haus wurde generalsaniert und äußerst geschmackvoll im zeitgenössischen Stil eingerichtet.

Die Wohnung ist mit dem absolut einzigartigsten Charakter, ganz im Sinne eines Mottos „Lebe lieber einzigartig“.

Die historische Architektur mit Kreuzgewölbedecken wurde in langer Handarbeit saniert und erhalten. Ein absoluter Traum für Architekturbegeisterte.

**Letztlich nicht zu unterschätzen, eine Adresse mit Gewicht in jeder Hinsicht.**

**Kaufpreis: € 936 670 ,-( plus 20% UST)**

Wir möchten darauf hinweisen, dass zwischen Eigentümer und Makler wir wie branchenüblich als Doppelmakler tätig sind! Irrtum und Änderungen vorbehalten!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap