

**PANORAMABLICK! Exklusive 3-4 Zimmer Wohnung mit großzügiger Loggia + traumhaftem Fernblick! LIVE YOUR DREAM!**



**Objektnummer: 5630/354**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1220 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2020                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 118,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 36,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,22                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 859.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 210,86 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 23,28 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7  
1140 Wien





























## Objektbeschreibung

**INDIVIDUELLES WOHNERLEBNIS IM 26. STOCK • EINZIGARTIGER PANORAMABLICK**

**SÜDOSTLOGGIA • 3 ZENTRAL BEGEHBARE ZIMMER MIT OPTION 4 ZIMMER**

Mit Blick über den **Donaupark**, die **Uno City** & das **Vienna International Center** bietet diese besondere Wohnung im **26. Stockwerk des Mischek Towers** ein Wohnerlebnis der ganz besonderen Art. Die Räumlichkeiten beeindrucken nicht nur mit der **ausgezeichneten Lage**, sondern insbesondere mit dem **perfekten Grundriss**, der Raumaufteilung und der **hochwertigen Ausstattung** nach der Generalsanierung im Jahre 2020.

Vom Vorraum sind alle Zimmer zentral begehbar:

- der helle Wohnbereich mit angrenzender Küche und Ausgang auf die 28m<sup>2</sup> große Loggia mit Fernblick
- das Kinderzimmer mit vorgelagertem Schrankraum
- das Master-Schlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia
- das Badezimmer und das sep. WC

Die **hochwertige DAN-Küche** ist mit Siemens Geräten (große Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Induktionsherd) ausgestattet und bietet genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich mit Ausgang auf die Loggia.

Das **Badezimmer** verfügt über eine Walk-In Dusche, Badewanne und Toilette, das Gäste WC ist separat.

Alle **Wohnräume** sind mit einem schönen **Eichen-Parkettboden** verlegt, die Nassräume verfliesen.

Die **Fenster** sind alle 2-fach verglast und mit Außenjalousien ausgestattet. Beheizt wird mittels **Zentralheizung** - die Kosten für Heizung und Warmwasser sind bereits in der **monatlichen Vorschreibung** inkludiert (Heizung €127,50 + 20% Ust., Wasser und Warmwasser 62,64 + 10% Ust). Ebenfalls verfügt die Wohnung über eine **Klimaanlage**.

## Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzliche gerne folgende Dokumente zur Verfügung

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Jahresabrechnung 2023
- Monatliche Vorschreibung
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- Energieausweis
- Fertigstellungsanzeige



- Benützungsbewilligung
- Originalplan

**SIE KAUFEN EINE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD?**

**BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!**

**HIGHLIGHTS:**

- 26. Stockwerk
- Wohnnutzfläche ca. 118m<sup>2</sup>
- Südost Loggia mit Panoramablick
- 3 zentral begehbare Zimmer
- Badezimmer mit Wanne und DU/WC
- Sep. WC
- DAN Küche mit Essbereich
- Klimaanlage
- Zentralheizung

- 24/7 Portier Service
  
- Verfügbar nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap