

# WOHNEN WIE IM HOTEL MIT TOLLEM BLICK - APARTMENTS VIENNA - PHILSPLACE



**Objektnummer: 9884**

**Eine Immobilie von K&K Immobilien DI Wittmann GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,90 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	39,90 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	50,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Dipl.-Ing. Peter Wittmann

K&K Immobilien DI Wittmann GmbH  
Apollogasse 22/1A  
1070 Wien

T +43 1 405 98 91  
H +43 676 780 76 73







## Objektbeschreibung

**Es kommt hier ein sehr schönes Apartment - modernes Wohnen wie im Hotel mit wunderbarem Weit-Ausblick - in einer denkmalgeschützten Wiener Architektur Ikone zum Verkauf.**

Die Raumhöhen von bis zu 3,5 m sowie eine komplette Verglasung erzeugen ein besonders angenehmes Raumgefühl.

Der **Wienerberg** hat sich die letzten Jahren zu einem **besonderen Wohn- und Businessviertel** entwickelt. Auch die **U-Bahn Linie 2** wird in einigen Jahren von der **Innenstadt bis zum Wienerberg verlängert.**

**Es erwartet Sie höchste Wohnqualität mit einem phantastischen Weit-Ausblick!**

### Eckdaten

- **Wohnbereich** mit TV Bildschirm 180 Grad drehbar um Doppelnutzung mit -
- **Schlafbereich**, dort ein großes Boxspringbett, wobei die beiden Bereiche mit einem Vorhang trennt werden können
- Küche mit hochwertigen Mielegeräten
- **Essbereich**
- **Arbeitsbereich** mit Schreibtisch, der auch als -
- **Gästebereich** zum Schlafen genutzt werden kann - ausziehbares Bett
- Badezimmer mit Fußbodenheizung und Corian Waschtisch aus einem Guß
- Schrank- Abstellraum mit Safe

Ein Tiefgaragenplatz kann ev. im Haus oder in einem der Nachbargebäude angemietet werden.

## **Ausstattung**

- großzügige Verglasung mit 170 x 130 cm großen Fenstern
- die Fenster erstrecken sich über die gesamte Länge des Apartments (6,5 m)
- Klimaanlage
- Wohnraumbelüftung
- hochwertige Steuerung von Raumtemperatur und Luftmenge
- große französische Fenster an der gesamten Südseite
- außen liegende elektrische Jalousien
- hochwertige Parkettböden
- Lift
- Kellerabteil

Die Betriebskosten belaufen sich mit der Rücklage ca. auf 180 € pro Monat.

## **Infrastruktur**

- im **Haus Billa Plus** sowie **Hofer**
- **Fitnesscenter** auch im Haus
- alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
- Kindergärten und div. Schulen
- Apotheken, Ärzte
- Bäckereien, Kaffeehäuser

- Banken
- mehrere **Parkanlagen** in unmittelbarer Umgebung
- **Golfplatz Wienerberg**
- **Budocenter mit** Racketsport, Seminarräume und Restaurant. Sportanlage mit Fitness, Gymnastik, Tennis, Badminton, Squash, Padeltennis, Tischtennis, Sauna, ....
- ehemalige **Ziegelteiche als Naherholungsgebiet**, besonders der **schöne Wienerbergteich fußläufig in wenigen Minuten erreichbar**

## **Verkehrsanbindung**

- Buslinien 261, 7A, 15A, 63A, 65A, 7B, N62, 261, um die Ecke
- mit dem Auto ist man die Triesterstraße hinunter sofort auf der Südautohan sowie auf der Süd-Osttangente

Weitere Fotos und den Grundriss senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aufgrund der neuen EU-Bestimmungen nur komplette Anfragen (Name, Telefonnummer, E-Mail) zu einem Besichtigungstermin führen.

**Gerne stehe ich Ihnen jederzeit für Besichtigungen und Fragen zur Verfügung.**

**Sie erreichen mich unter [+43 676 780 76 73](tel:+436767807673).**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

## **Gesundheit**



Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap