

**Blick über Wien! Exklusives Penthouse mit GROSSER  
DACHTERRASSE und grandiosem Wienblick!**



Dachterrasse

**Objektnummer: 197**

**Eine Immobilie von Immobilien Horvath Beteiligung und  
Vermittlung Premium Properties & Development**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	111,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.981,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.382,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.710,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	328,00 €
<b>USt.:</b>	271,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Ildiko E Horvath BA

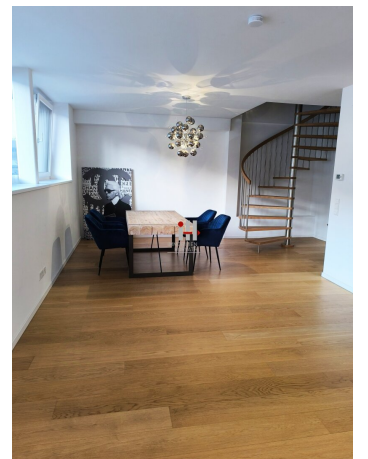
Immobilien Horvath Beteiligung und Vermittlung Premium Properties & Development  
Keylwerthgasse 15/A/7  
1190 Wien

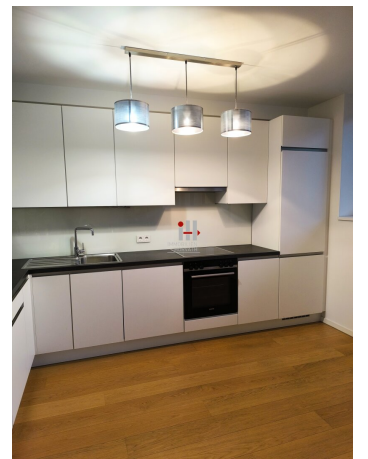
H +43 676 7740865

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





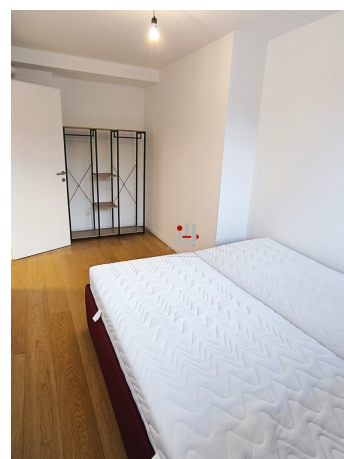




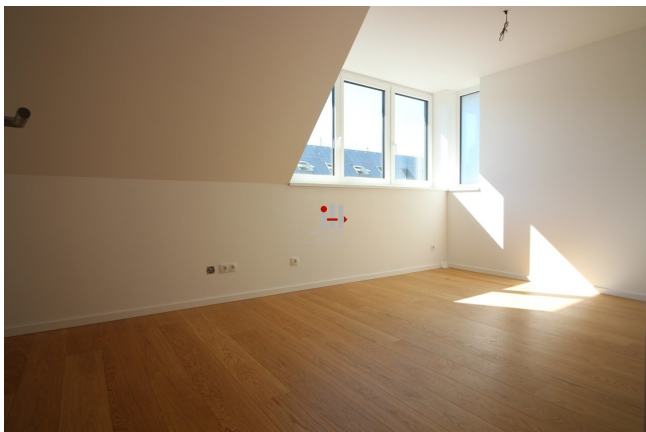




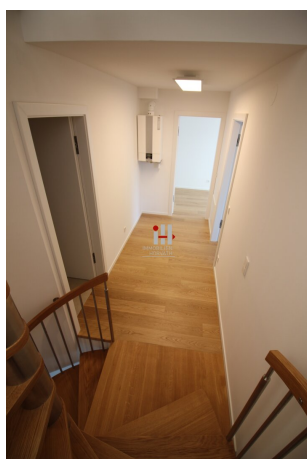




































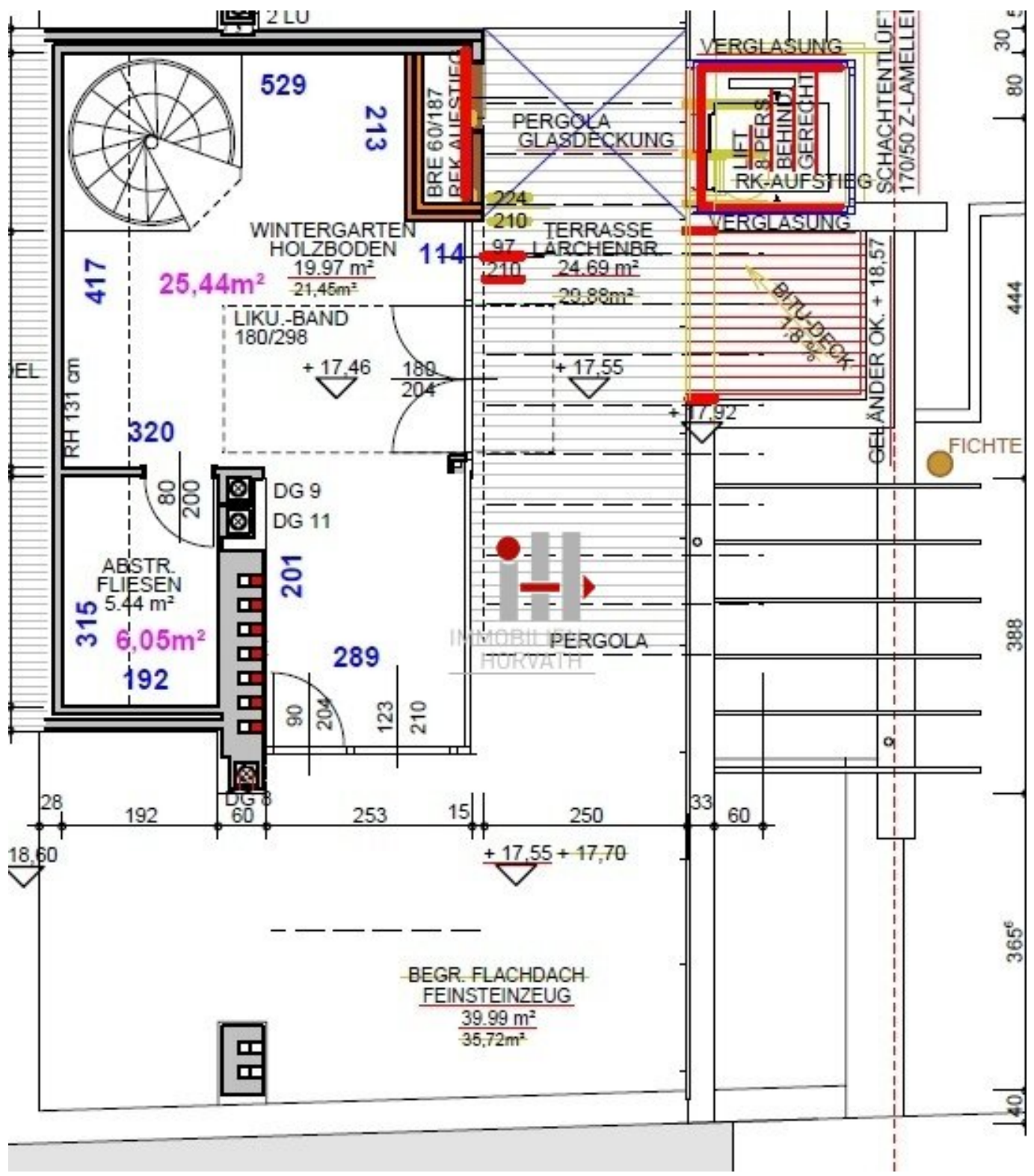












# Objektbeschreibung

## WIENBLICK! Exklusives Penthouse mit großer Terrasse!

Vor vier Jahren errichtete exklusive DG-Maisonette in einem schönen Jugendstilhaus mit gegliederter Fassade. Mit dem Lift erreichen Sie sowohl den Eingang zur Wohnung in der dritten Etage als auch die dritte Etage der Maisonette mit der eigenen Dachterrasse.

Die Wohnung zeichnet sich durch eine optimale Raumaufteilung und großzügigen Freiflächen aus.

Echtholz-Parkettböden, hochwertige Fliesen und eine moderne Qualitätsküche lassen keine Wünsche offen.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt eine Fußbodenheizung und Klimageräte in allen Räumen.

Die Küche ist mit hochwertigen Geräten von Siemens ausgestattet.

Die Dachgeschosswohnung bietet eine gesamte Wohnfläche von 111,54 m<sup>2</sup>, die sich auf 3 Ebenen wie folgt aufteilt:

### **1. Ebene**

- Vorzimmer mit ausreichend Stauraum
- WC (LAUFEN Keramik) mit Handwaschbecken und Entlüftung
- großer Wohnraum mit offener, bestens ausgestatteter Küche mit Granitarbeitsplatte, mit Siemens-Geräten (E-Herd mit Cerandfeld und Backrohr, Dunstabzug, Mikrowelle, großer Kühl- Gefrierschrank, Geschirrspüler) und attraktiver moderner Wendeltreppe



## **2. Ebene**

- Badezimmer (LAUFEN Keramik) mit Waschtisch, Badewanne, WC, elektrische Zusatzheizung, Anschluß für Waschmaschine, Entlüftung
- 2 Schlafzimmer klimatisiert

## **3. Ebene**

- großer Wohnraum mit Zugang zur ca. 62,18 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse mit herrlichem Blick über Wien
- geräumiges Badezimmer (LAUFEN Keramik) mit großer Dusche, Waschtisch und WC

## **Ausstattung:**

- Heizung: Fußbodenheizung, Elektrozusatzheizung in den Bädern
- Eichenparkett (Schweizer Hersteller) in allen Räumen
- Nassräume sind qualitativ hochwertig großformatig verfliesen mit Boden-Steinfliesen (natürliches Material mit modernster Technik verarbeitet, Kanten auf Gärung geschnitten)
- Alle Innentüren mit Überhöhe und flächenbündig
- digitaler Internet- und TV-Anschluss mit mehreren Anschlussmöglichkeiten
- Stromanschlüsse: aufwendige, ausreichende und gut angeordnete Ausstattung an Steckdosen in der gesamten Wohnung

- Klimaanlage: Klimageräte in jedem Zimmer, Klimaaggregat Montage am Dach
- Sicherheit: Zweifachsperrtüre bei der Eingangstür mit Doppelfalz, Gegensprechanlage mit Türöffner
- Fenster/Sonnenschutz: alle Fenster und Balkontüren mit elektrisch gesteuerten Außenjalousien
- Lift: bis zur ersten Wohnungsebene und zur Dachterrasse
- Stiegenhaus/Entree mit natürlicher Belichtung

*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum vorbehalten. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Hinweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 (EAVG 2012): Trotz Aufklärung des Eigentümers/Verkäufers über die, seit 1.1.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, liegt uns der Energieausweis der Immobilie noch nicht vor. Aus diesem Grund gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewährung oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des angebotenen Objekts.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap