

**Exklusiver Dachgeschoss-Traum mit Designerküche |
Carrara-Marmor | direktem Liftzugang und Klimaanlage**



Zimmer

Objektnummer: 15354

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1210 Wien |
| Wohnfläche: | 140,40 m ² |
| Nutzfläche: | 151,78 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 27,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72 |
| Kaufpreis: | 1.085.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

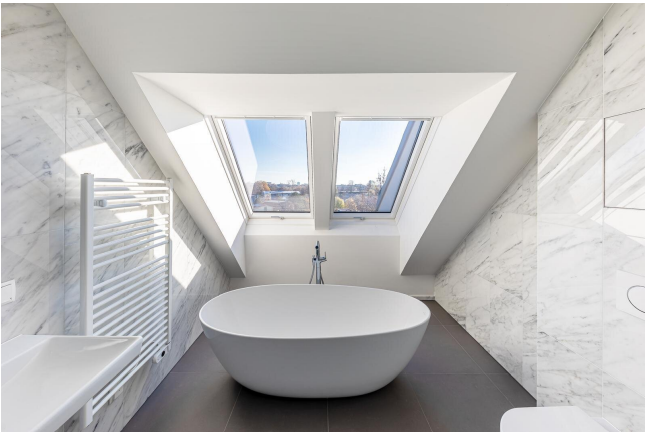
Ihr Ansprechpartner



Josephin  Zender

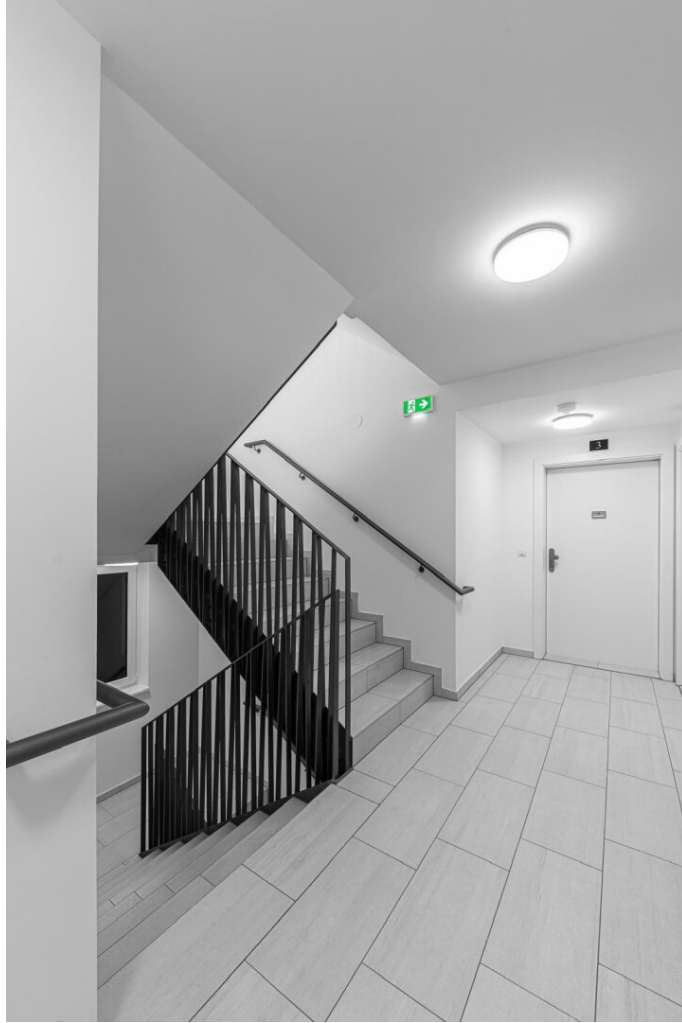
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +436769400834









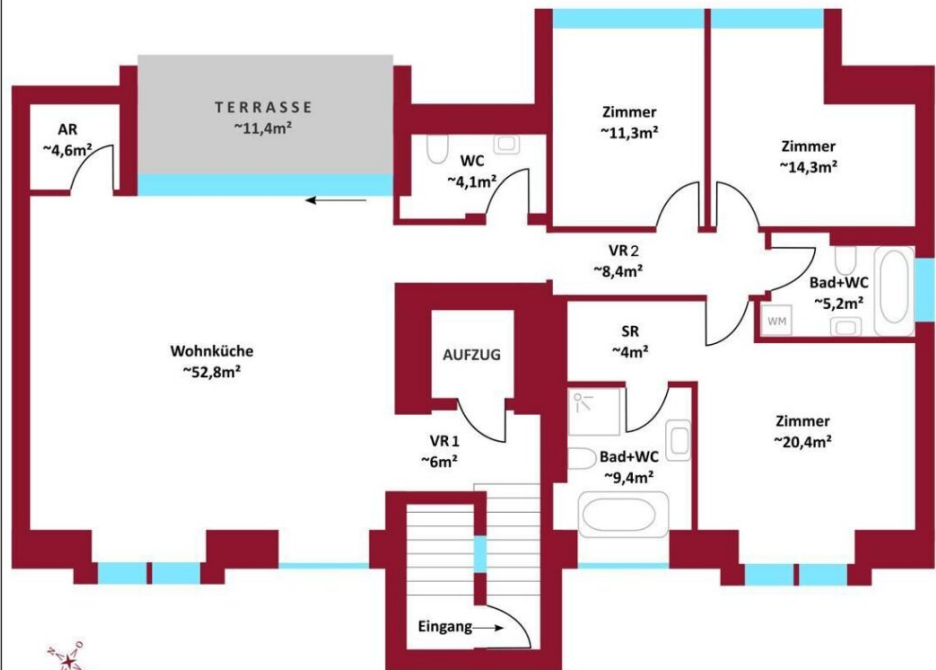
Top 9 - 2. Dachgeschoss

Wohnfläche: ca. 140,4 m²
Terrasse: ca. 11,4 m²

Vorraum 1 ca. 6 m²
Wohnküche ca. 52,8 m²
Abstellraum ca. 4,6 m²
Vorraum 2 ca. 8,4 m²
Zimmer 1 ca. 11,3 m²
Zimmer 2 ca. 14,3 m²
Zimmer 3 ca. 20,4 m²
Schrankraum ca. 4 m²
Bad 1 ca. 5,2 m²
Bad 2 ca. 9,4 m²
WC ca. 4,1 m²

Übersicht

Ihr Partner für professionelle Immobilienvermittlung,
Projektentwicklung und Investmentberatung.



Objektbeschreibung

Willkommen in The Waterline: Diese **exklusive Dachgeschosswohnung** vereint Luxus, modernes Design und durchdachten Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Mit ca. 140,4 m² Wohnfläche und einer ca. 11,4 m² großen Terrasse bietet sie Raum für außergewöhnliche Wohnqualität.

Ein besonderes Highlight ist der **direkte Aufzugzugang**, der Sie komfortabel und privat in Ihre Wohnung bringt. Zusätzlich steht Ihnen ein separater Zugang über das Stiegenhaus zur Verfügung.

Das Herzstück der Wohnung ist die beeindruckende Wohnküche mit ca. 52,8 m². Hier wird eine **hochwertige Designerküche** eingebaut, die Funktionalität und Ästhetik perfekt vereint – ein idealer Ort für genussvolle Stunden. Die angrenzende Terrasse erweitert durch bodentiefe Schiebetüren den Wohnraum ins Freie und schafft eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Drei großzügige Zimmer (ca. 20,4 m², ca. 14,3 m² und ca. 11,3 m²) bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer. Ein separater Schrankraum (ca. 4 m²) sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die beiden Badezimmer sind ein wahres Meisterwerk an Design: Im größeren Bad (ca. 9,4 m²) beeindruckt eine freistehende Badewanne, umgeben von edlem **Carrara-Marmor, dessen Fliesen per Hand ausgewählt und eingesetzt wurden**, um die **natürliche Maserung** harmonisch wirken zu lassen. Im zweiten Bad (ca. 5,2 m²) setzen **MAR Grande Marble Look Frappuccino Lux Rt Dekorfliesen luxuriöse Akzente**. Premium-Armaturen von Hansgrohe und maßgefertigte Details runden das exklusive Ambiente ab.

Für höchsten Wohnkomfort sorgt die **eingebaute Klimaanlage**, die an heißen Tagen für angenehme Temperaturen sorgt. Edler Eichenparkett im Landhausdielen-Design verleiht den Räumen Wärme und Eleganz, während 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster für Ruhe und optimale Wärmedämmung sorgen. Außenliegende elektrische Raffstores ermöglichen eine einfache Lichtregulierung und Privatsphäre.

Abgerundet wird diese außergewöhnliche Wohnung durch einen praktischen Abstellraum (ca. 4,6 m²), zwei Vorräume (ca. 6 m² und 8,4 m²) sowie ein separates WC (ca. 4,1 m²).

Diese exklusive Dachgeschosswohnung bietet ein durchdachtes Raumkonzept, luxuriöse Ausstattung und höchste Privatsphäre – ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt.

Kostenübersicht:

Anlegerpreis: Euro 1.085.000,-- (zzgl. 20% Ust)

Verkaufspreis Wohnung für Eigennutzer: 1.200.000 €

Monatliche Betriebskostenvorschreibung: 286,61 € inkl. Ust

Monatliche Reparatur Rücklage: 66,31 €

Monatliche Heizkosten, Warmwasser, Kaltwasser: 138,32 € inkl. Ust

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich für 35.000 € pro Stellplatz erworben werden.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.**

Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap