

## Familienwohnung bei Freyung mit viel Comfort



Wohnküche

**Objektnummer: 3595**

**Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic  
Radisa (Inh. & GF)**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	163,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	3.300.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	758,40 €
<b>Heizkosten:</b>	293,73 €
<b>USt.:</b>	130,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Svetlana Papadopoulou Piskorová**

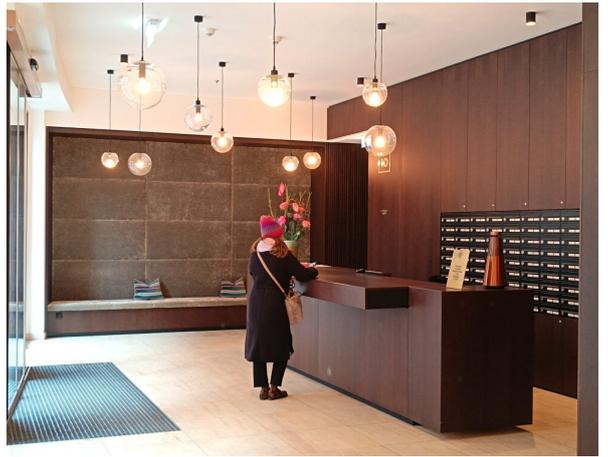
PR-IMMOBILIEN / REAL ESTATE  
Rudolf-Zeller-Gasse 50-52 // 8 / 8















## Objektbeschreibung

### **Einzigartiges Haus - bekannt, beliebt, gern bewohnt.**

Diese edle Etagenwohnung ist einzigartig in diesem Haus - sie besteht aus zwei Wohnungen und bietet somit genügend (Frei-)Raum für eine Familie oder auch ein Paar.

Die Raumaufteilung ist einfach gedacht und praktisch umgesetzt:

- Großzügiger Vorraum mit Garderobe, der zusätzlich als Raumteiler fungiert und teilt diese Wohnung in

-> den Wohn-/Essbereich und

-> den Schlafbereich.

Das Herzstück der Wohnung ist der ca. 66 m<sup>2</sup> große Wohnküchenbereich - sonniger Wohnraum mit genügend Platz für gemütliche Familienabende oder große Gästescharen.

Ein kleiner Balkon ergänzt diesen Raum um ca. 5 m<sup>2</sup> und bietet freien Blick auf das Hausplätzchen und die schönen Stilbauten der noblen Nachbarschaft.

Im rechten Teil der Wohnung befinden sich 3 Schlafzimmer, 2 Bäder (je 1 Doppelwaschbecken, 1 Badewanne, 1 Dusche, 1 WC mit Duschfunktion), 1 separates WC und eine Waschküche.

Auch hier ist ein Zimmer mit einer kleiner Freifläche (einer ca. 3,5 m<sup>2</sup> großen Loggia) ausgestattet.

Die Besonderheiten des Hauses:

\* Der gute Geist des Hauses - Concierge (Mo-Sa) - unterstützt und hilft in allen Belangen des Hauses und des Lebens.

\* Salon/Bibliothek - für den Empfang von Gästen oder für geschäftliche Besprechungen.

\* Fitnessraum - ausgestattet mit Kraft- und Cardiogeräten

\* Yoga-/Kinderspielraum

\*Massageraum

\* Loungebereich mit Sanitärräumen

\* Innenhofterrasse

\* Kinderwagenraum + Fahrradräume

\* 2 Kellerabteile mit einer Steckdose und Beleuchtung (ca. 2 m<sup>2</sup>)

### **Kaufpres:**

Wohnung - KP: € 3.300.000,00

\*) monatliche Kosten (Verrechnung erfolgt über die HV): € 1.285,00 inkl. Concierge, Heizung, Kühlung, Kalt- u. Warmwasser, Betriebskosten, Rep. Rücklage

Garagenstellplatz im 3. UG - KP: € 180.000,00

\*) monatliche Kosten: € 60,56

### **Kaufnebenkosten:**

3,5% vom KP Grunderwerbssteuer

1,1% vom KP Grundbucheintragungsgebühr

3% vom KP zzgl. 20% USt Maklerhonorar

+ Rechtsanwaltskosten nach Tarifen und Vereinbarung (Vertragserrichtung, -Abwicklung, gegebenenfalls Treuhandschaft)

### **PROJEKT No 10**

Fassade des L-förmigen Gebäudes ist eine überaus gelungene Interpretation skandinavischer Designprinzipien. Die fließende Form der nach bauphysikalischen Erfordernissen aufgebauten, hinterlüfteten Außenhaut aus eloxiertem Aluminium und Glas harmonisiert und kommuniziert mit der Umgebung und vor allem mit den teils öffentlichen, teils ausschließlich den Wohnungsbesitzern und ihren Gästen vorbehaltenen Räumen und Plätzen, die direkt an das Objekt angrenzen. Vorplatz und Hofgarten bilden hier „grüne Oasen“ inmitten des urbanen Zentrum Wiens. Sitzmöglichkeiten, stimmungsvolle Beleuchtung und eine attraktive Wasserfläche laden zum Verweilen ein. In Kombination mit der golden schimmernden Fassade ergibt das ein edles und intimes Ambiente. Die geradezu zart anmutenden, auskragenden Balkone fungieren sommers als willkommene Schattenspende. Der Tiefe Graben und der Vorplatz des Hauses sind mit Treppe samt Lift barrierefrei miteinander verbunden.

Concierge

In diesem Haus sind Sie selbst, aber auch Ihre Gäste, beim Heim- oder Ankommen von einem Concierge empfangen. Dieser gute Geist des Hauses nimmt auch Post, Lieferungen oder Nachrichten entgegen, ist Ihnen mit kleinen Taten eine große Unterstützung und gibt durch seine

Anwesenheit zudem ein Höchstmaß an Sicherheit.

### Salon

Für die Extras des guten Lebens, wenn Sie etwa Freunde zu einem Abendessen zu sich nach Hause einladen, gibt es im Haus für Ihre Dinnerparty einen eigenen Salon. Elegant eingerichtet,

vollends ausgestattet. Der ideale Rahmen für sowohl feierliche als auch entspannte Zusammenkünfte. Reservierung und Betreuung erfolgen über den Concierge.

### Fitnessbereich

Im hauseigenen, mit modernen Kraft- und Cardiogeräten ausgestatteten Gym können Sie sich Tag und Nacht sportlich ertüchtigen. Und falls Sie ungestört Ihre Yogaübungen machen möchten, oder ein Masseur zu Ihnen nach Hause kommt, gibt es auch dafür eigene Räume.

Online oder direkt beim Concierge reservierbar.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### 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 <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap