

HAVIENNE – Exklusives Wohnen am Wasser mit Traumhaften-Ausblick



Objektnummer: 1329

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	216,09 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Heizwärmebedarf:	B 41,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Betriebskosten:	598,00 €
Heizkosten:	333,46 €
USt.:	139,05 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

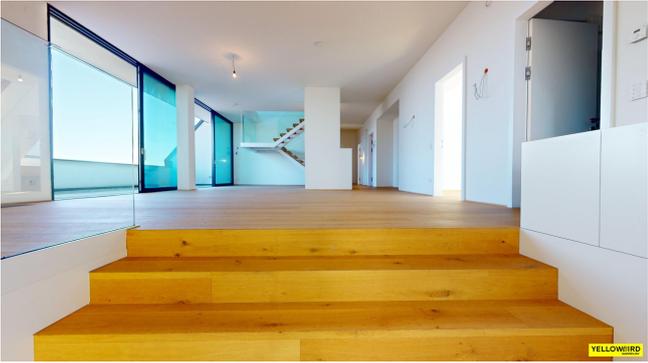
Ihr Ansprechpartner

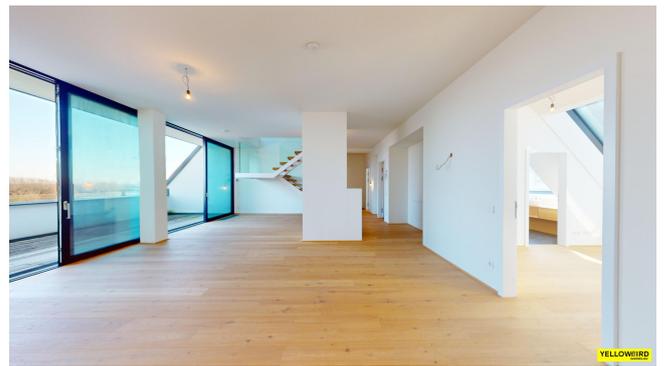


Yellowbird Immobilienmakler GmbH

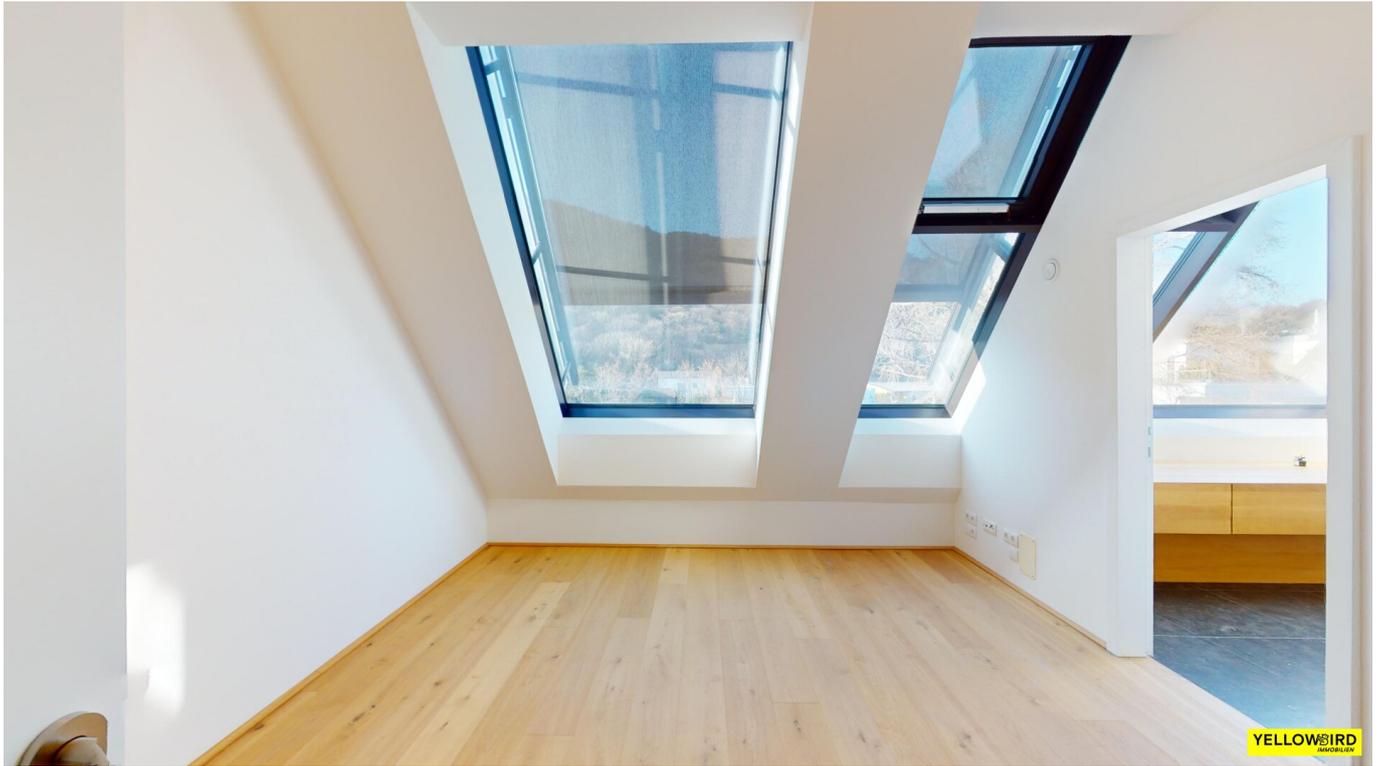
Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien







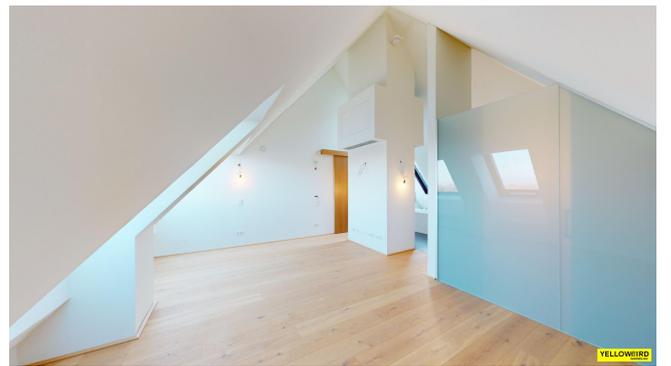
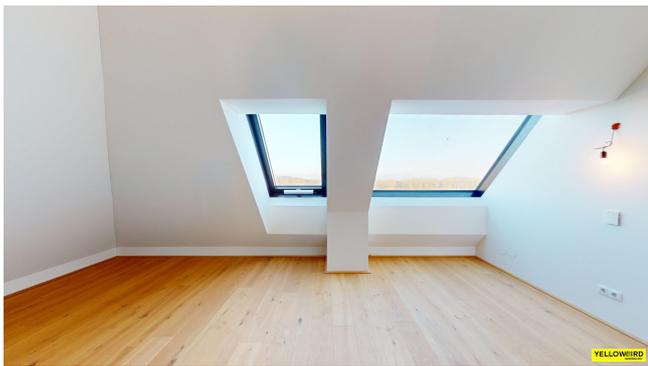


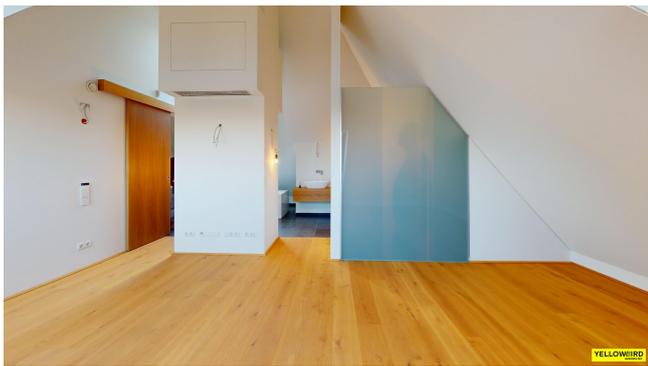


















DG



WASSER



TOP 18

DG 1

Vorraum.....	3,60m ²
WC.....	2,30m ²
Wohnküche.....	102,50m ²
Schlafzimmer.....	15,25m ²
Bad/WC.....	12,90m ²
Schlafzimmer.....	15,80m ²
Wirtschaftsraum.....	10,30m ²

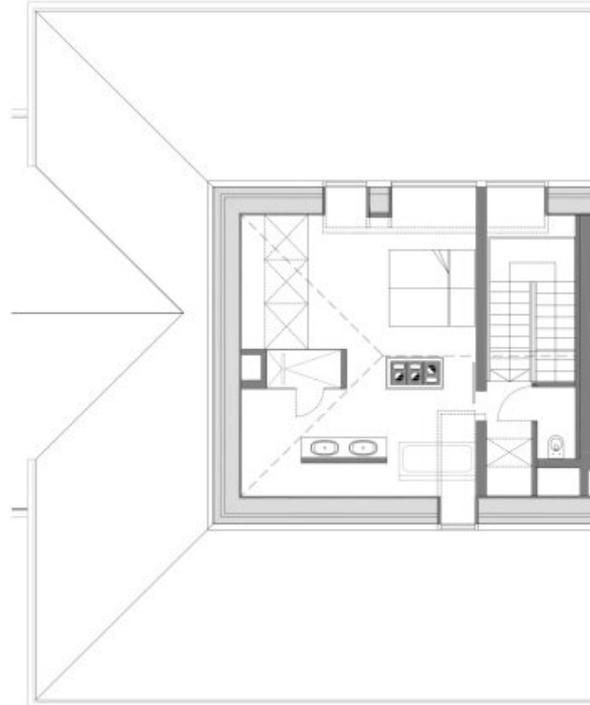
DG 2

Vorraum.....	3,77m ²
WC.....	1,50m ²
Bad.....	22,67m ²
Schlafzimmer.....	25,50m ²
Wohnfläche.....	216,09m²

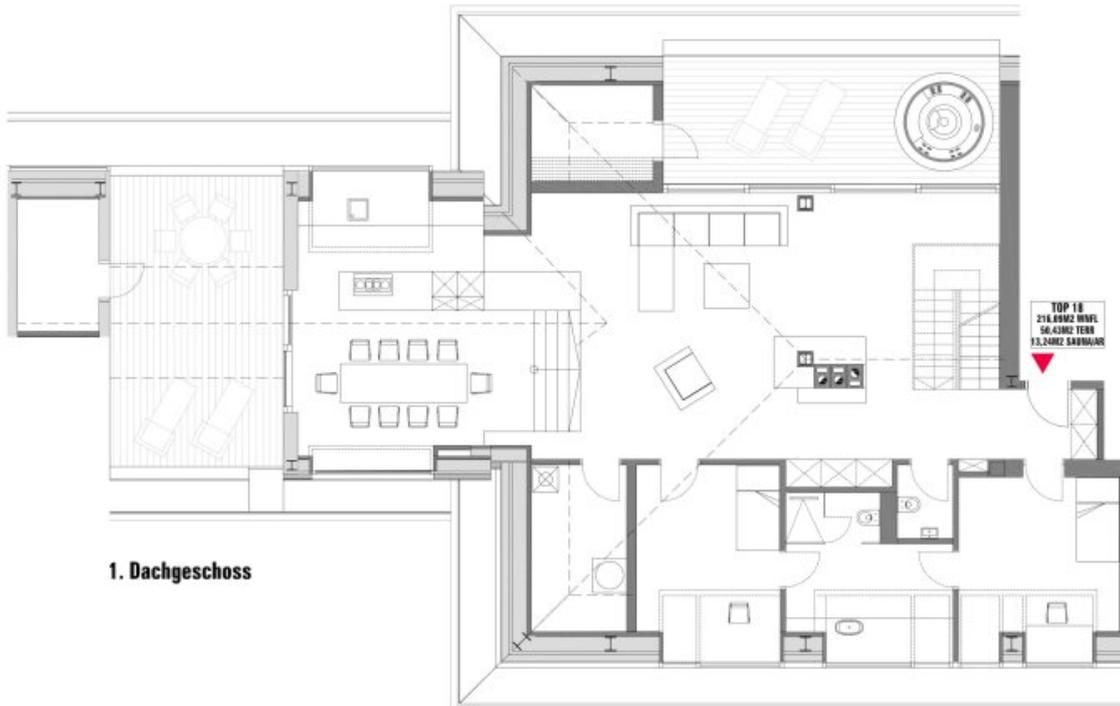
Terrasse.....	28,00m ²
Terrasse.....	22,43m ²
Terrassenfläche... 50,43m²	

Sauna.....	6,31m ²
Abstellraum.....	6,93m ²
Nebenflächen..... 13,24m²	

Einrichtungsgegenstände sind nicht im Angebot enthalten!



2. Dachgeschoss



1. Dachgeschoss

TOP 18
216,09M² WOFL
56,43M² TERR
13,24M² NEBENR

Objektbeschreibung

HAVIENNE – Exklusives Wohnen am Wasser mit Traum-Ausblick

Direkt zwischen der majestätischen Donau und dem malerischen Kahlenberg liegt eine exklusive Dachgeschosswohnung, die keinen Wohnraum offenlässt. Eingebettet in das hochwertige Wohnprojekt "**HAVIENNE**", vereint dieses außergewöhnliche Zuhause auf zwei Ebenen den Komfort modernen Dachgeschoss-Wohnens mit einer einzigartigen Lage und Ausstattung.

Raumaufteilung und Highlights

Wohnebene DG 1

- **Eingangsbereich:** Ein einladender Vorraum mit Gäste-WC.
- **Wohn-/Essbereich:** Ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offener Wohnküche auf beeindruckenden **102 m²**.
- **Schlafzimmer:** Zwei stilvolle Schlafzimmer mit Bad en suite.
- **Wirtschaftsraum:** Funktionaler Bereich für praktisches Wohnen.
- **Terrassen:** Zwei beeindruckende Terrassen (28 m² und 22 m²), die jeweils über einen 6 m² großen Abstellraum verfügen – in einem davon befindet sich eine Vorbereitung für eine Sauna - Ihre private Wellness-Oase.

Wohnebene DG 2

- **Vorraum:** Mit elegantem Zugang zu den privaten Räumen.
- **Zusätzliches Schlafzimmer:** Mit Bad en suite - Ein beruhigender Waldhügel im Blick, direkt aus der Badewanne.

- Raumhöhe von teilweise bis zu 6 Metern für ein unvergleichliches Raumgefühl.

Exklusive Ausstattung

Diese Wohnung besticht nicht nur durch ihre durchdachte Raumaufteilung, sondern auch durch eine luxuriöse Ausstattung:

- **Exklusives Wohnerlebnis**

- Freistehende Badewanne mit traumhaftem Blick – ideal für entspannende Stunden in luxuriösem Ambiente.

- **Hochwertige Ausstattung**

- **Böden:** Landhausdielen aus Admonter Eiche, geölt und gebürstet, kombiniert mit edlem geschliffenem Kalkstein in den Nassräumen.
- **Sanitär:** Design-Armaturen von Graff Sento, freistehende Badewanne von Victoria + Albert, hochwertige Waschtische und maßgefertigte Holzmöbel.

- **Luxuriöse Technik**

- Modernes **Bus-System** mit iPad-Steuerung für Beleuchtung, Alarmanlage und mehr.

- **Klimaanlage** mit Fancoils und kontrollierte Wohnraumlüftung für maximalen Komfort.

- **Großzügige Terrassen**

- Holzdielenbelag mit Wasseranschluss, elektrischer Sonnenschutz, und perfektem Outdoor-Lifestyle.

- **Fenster und Türen**

- Aluminium-Isolierverglasung mit elektrischen Öffnungsfunktionen, edle Holzinrentüren, brandhemmend und hochwertig verarbeitet.

- **Besondere Details**

- Kaminanschluss für ein gemütliches Wohnambiente.
- Elektrisch betriebene Markisen für Sonnenschutz und optimale Insektenschutzlösungen.

Mit diesen luxuriösen und durchdachten Ausstattungen erfüllt diese Dachgeschosswohnung höchste Ansprüche an modernes und elegantes Wohnen.

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- **Grundbucheintragung: 1,1 % des Kaufpreises**
- **Grunderwerbsteuer: 3,5 % des Kaufpreises**

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren mit mir einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

U-Bahn <4.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap