

**TOP Penthouse Feeling im 24. Stock mit  
atemberaubendem Fernblick! Schicke 3.5-Zimmer  
Wohnung mit hochwertigen Details!**



Wohnzimmer mit Küche

**Objektnummer: 5630/371**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,17 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	780.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	196,93 €
<b>USt.:</b>	22,05 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

23.400,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7  
1140 Wien



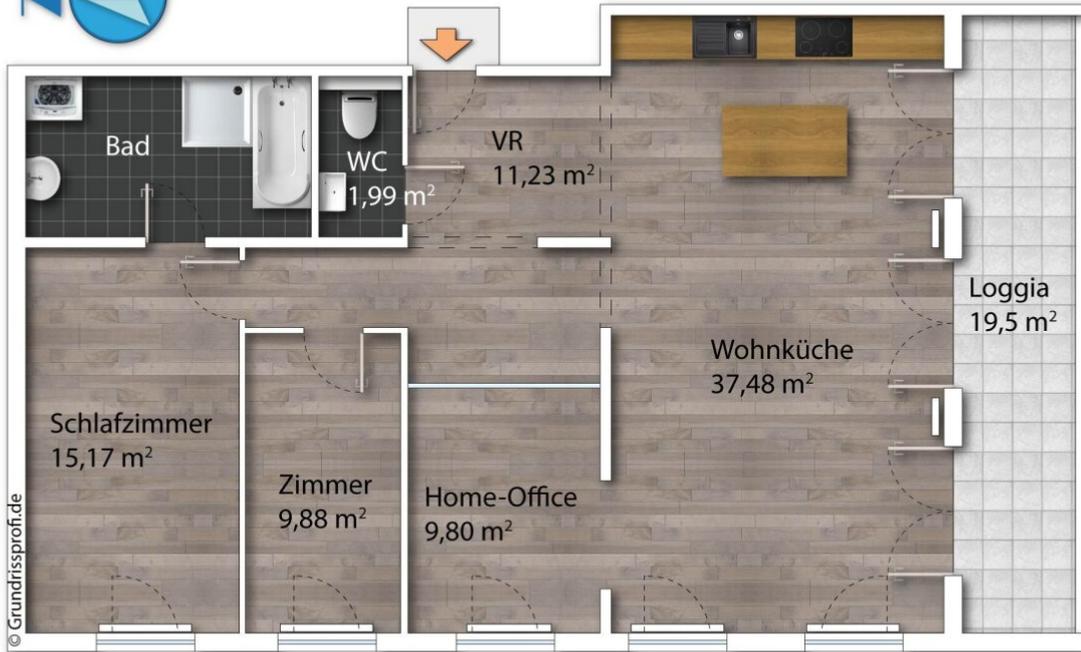














© Grundrissprofi.de



## Objektbeschreibung

**ALLES AUSSER GEWÖHNLICH • Exklusives Wohnerlebnis über den Dächern Wiens!**

**Stylische 3.5-Zimmer Wohnung mit großzügiger Loggia • Style meets Design & Raffinesse**

**HOCH HINAUS!** Auf der 24. Etage einer **modernen und angesagten Wohnhausanlage** befindet sich diese **optimal geplante und hochwertig ausgestattete 3.5-Zimmer Wohnung** (mit Option auf ein 4. Zimmer) mit einem **traumhaften, unverbaubaren Fernblick** bis hin zum Schneeberg! Überzeugen Sie sich selbst und genießen gleich diesen [Rundgang](#) durch die Räumlichkeiten!

**Großzügig und einzigartig** präsentiert sich das **Entrée der Wohnung** mit dem **einladenden, offenen Eingangsbereich** mit Blick in die **Wohnküche** und die daran anschließende **lichtdurchflutete Loggia**.

Auf einer **Wohnnutzfläche von ca. 115m<sup>2</sup>** (inkl. Loggia) stehen neben der **großzügigen Wohnküche** noch **2 Schlafzimmer** und ein **Ess- oder Home-office Bereich**, der als 4. abgetrenntes Zimmer genutzt werden könnte, zur Verfügung. Ein **ideales Zuhause** für die unterschiedlichen Bedürfnisse von Singles, Paaren oder Familien, die Wert auf einen **besonderen Wohnkomfort** legen, der sich von der Masse abhebt.

Die perfekt geplante **Miele Küche** mit der **extra großen Kücheninsel** und den im Dezember 2022 neu eingebauten Geräten **lässt keine Wünsche offen**. Sie ist mit einem 6-Platten Induktionsherd, einem Dampfgarer, einem Multifunktionsbackofen, einer großen Wärmelade sowie einem XL-Geschirrspüler, einem großen Kühlschrank und einem Tiefkühler ausgestattet. Darüber hinaus besticht sie mit **außergewöhnlichem Style & Funktion** und macht das Zubereiten sämtlicher Speisen zu einem **besonderen Kocherlebnis!**

Das verlängerte Wohnzimmer, die **knapp 20m<sup>2</sup> große, südseitig ausgerichtete Loggia** (mit Strom- und Wasseranschluss), bietet **ausreichend Platz** für einen weiteren Ess- und Chillbereich sowie ein **gemütliches Hideaway** in luftiger Höhe.

Über den **offenen Vorraum** mit **separater Toilette** (mit Handwaschbecken und Einbauschränk) sind die **beiden Schlafzimmer** zentral begehbar. Das **mittlere Zimmer** wurde bis jetzt als **große begehbare Garderobe** mit **maßangefertigten Cabinet-Schränken** genutzt.

Das angrenzende **Master-Schlafzimmer** sorgt mit einem neu verlegten Teppichboden für ein besonderes Wohlfühl-Flair und ist mit einem **Badezimmer en-suite** ausgestattet. Dieses verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Handwaschbecken und einen mit einer Schiebetüre abgetrennten Abstellbereich mit Waschmaschinenanschluss. **Genial geplant** und

mit kleinen **außergewöhnlichen Details** (z.B. Sternenhimmel) versehen, präsentiert sich das Badezimmer als eine wunderbare **Wellness- und Ruheoase**.

Die **besonderen Annehmlichkeiten** dieser Wohnung wie der **hochwertige Keramikboden**, die **hohen Innentüren** (2.30m), die von einer **Interior-Designerin** konzipierten Arrangements sowie **Glasfaser Internet-Anschluss** werden **hohen Ansprüchen** gerecht und zeichnen diese **hochwertige Wohnoase** ganz besonders aus.

Die Wohnung wird **unmöbliert** verkauft und wurde für die Vermarktung sowie für ein **besseres Raumgefühl gestaged**.

Ein **Garagenplatz** kann optional für €30.000,- erworben werden. Die monatliche Vorschreibung (Betriebskosten und Reparaturrücklage) für die Garage beläuft sich auf ca. €30,-.

Zusätzlich zum zugeordneten Standard-Kellerabteil gibt es einen weiteren ca. 8m<sup>2</sup> großen Einlagerungsraum mit Licht und Stromanschluss. Ein gemeinschaftlicher **Fahrradabstell-** und ein **Kinderwagenraum** sowie ein Lastenlift, die **Videoüberwachung** und das **Concierge Service** runden das attraktive Angebot ab.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage!** Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:**

- Grundbuchauszug

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Jahresabrechnung 2023
- Monatliche Vorschreibung
- Originalplan - Benützungsbewilligung
- Energieausweis
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

**SIE KAUFEN EINE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD?**

**BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!**

#### **DATEN IM ÜBERBLICK**

- Wohnnutzfläche ca. 115m<sup>2</sup>
- 3.5 Zimmer mit Option auf 4 Zimmer
- Loggia mit unverbaubarem Fernblick
- Bad mit Wanne und Dusche

- Sep. Abstell-/Wirtschaftsraum mit WM-Anschluss
- Hochwertige Miele Küche
- Fernwärme
- Concierge
- 2 Kellerabteile
- Garagenplatz optional €30.000,-
- Ab sofort beziehbar

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 <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap