# LUXURIÖSES WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN WIENS – 5-ZIMMER-DG-WOHNUNG NAHE PRATER

**Objektnummer: 7320/362**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 2020 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 184,22 m² |
| **Nutzfläche:** | 223,97 m² |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 5 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 40,88 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,93 |
| **Kaufpreis:** | 2.200.000,00 € |

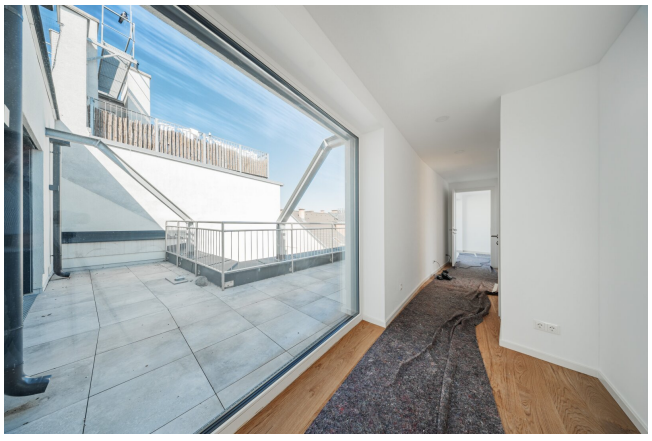
## Ihr Ansprechpartner

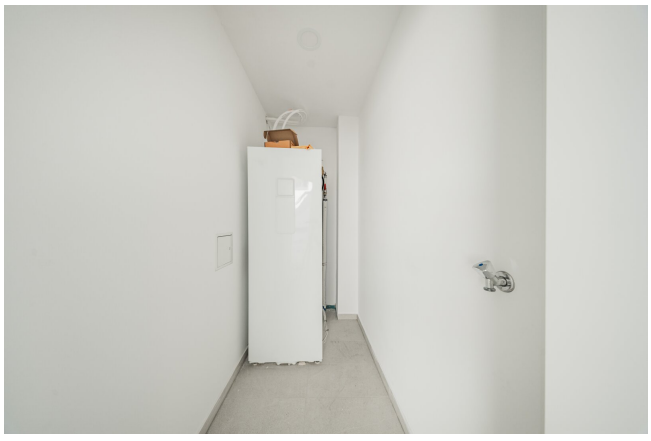
**Boris Bueer**

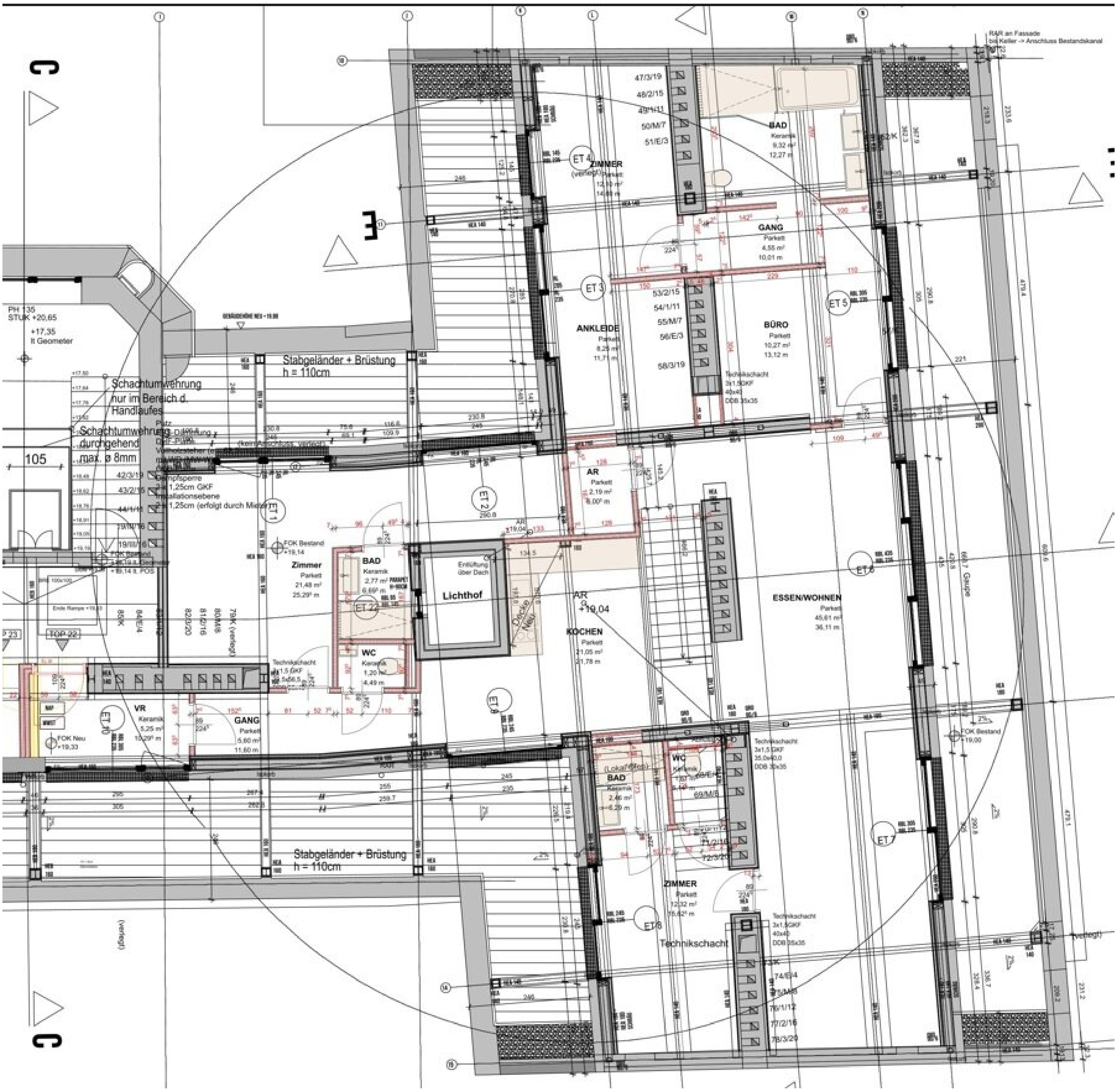
WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3
1010 Wien

T +43 69919473730
H +43 69919473730

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







C
ZIMMER
BAD
GANG
ANKLEIDE
BÜRO
AR
Lichthof
KOCHEN
ESSEN/WOHNEN
Zimmer
BAD
WC
VR
GANG
WC
BAD
ZIMMER
Technikschacht
Stabgeländer + Brüstung
h = 110cm
Schachtumwehrung
nur im Bereich d.
Handlaufes
Schachtumwehrung
durchgehend
max. ø 8mm
105

# Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in unmittelbarer Nähe des Wiener Praters vereint luxuriöses Wohnen mit urbaner Lebensqualität. Auf ca.185 m² Wohnfläche, erstreckt sich ein großzügiges 5-Zimmer-Konzept, das mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung überzeugt.

Ein besonderes Highlight: Fünf traumhafte Terrassen, darunter eine südseitige Hauptterrasse, bieten spektakuläre Ausblicke auf die Wiener Skyline sowie viel Platz zum Entspannen und Genießen. Die umliegende Begrünung schafft eine ruhige, private Atmosphäre mitten in der Stadt.

**Eckdaten im Überblick:**

WNFL: ca. 185 m²

NFL: ca. 224 m²

Terrassen: 5

Zimmer: 5

WC: 3

Bad: 3

Abstellraum: 1

Lift: ja

Keller: ja

**Beschreibung:**

1 großzügiger Vorraum

1 Wohnbereich (Wohn/Esszimmer) - wo sich die Küche, ein Essplatz und der Ausgang zur Hauptterrasse befindet

1 separat begehbares WC

1 Abstellraum

3 Zimmer mit Ausgang zur eigenen Terrasse in den Innenhof und eignem Badezimmer

**Ausstattung:**

- Parkettböden
- Fliesen (in den Nassräumen)
- Gegensprechanlange
- Abstellräume
- 5 Terrassen
- Fußläufig zum Wiener Prater – perfekte Kombination aus Natur & Stadtleben
- Klimaanlage & Fußbodenheizung
- Lichtdurchflutete Räume dank großer Glasfronten

**Kosten:**

Instandhaltungskosten ca. 0,70EUR/m²

Betriebskosten ca. 1,90EUR/m²

KP: EUR 2.200.000,-

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

**Kontakt:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Büer unter 069919473730

oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap