Panorama Living – Stilvoll wohnen mit Weitblick“ Perfekt für Zwei – bereit für mehr!

Objektnummer: 6013/758

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,58 m²
Gesamtfläche:	119,83 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	785.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

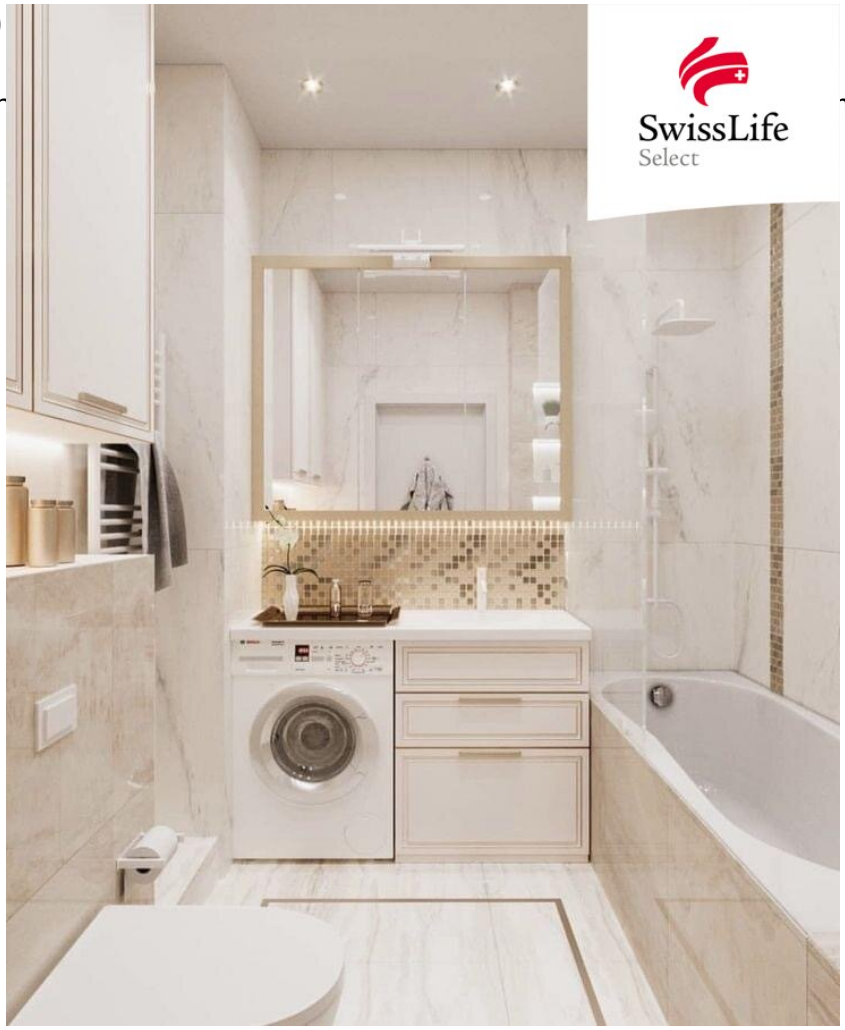
Ihr Ansprechpartner

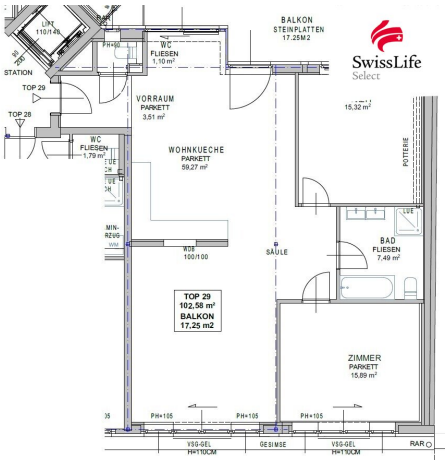
Stephanie Zowa

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +43 664 30 699

Gerne stehe ich Ih nin zur Verfügung.





4. STOCK
TOP 29

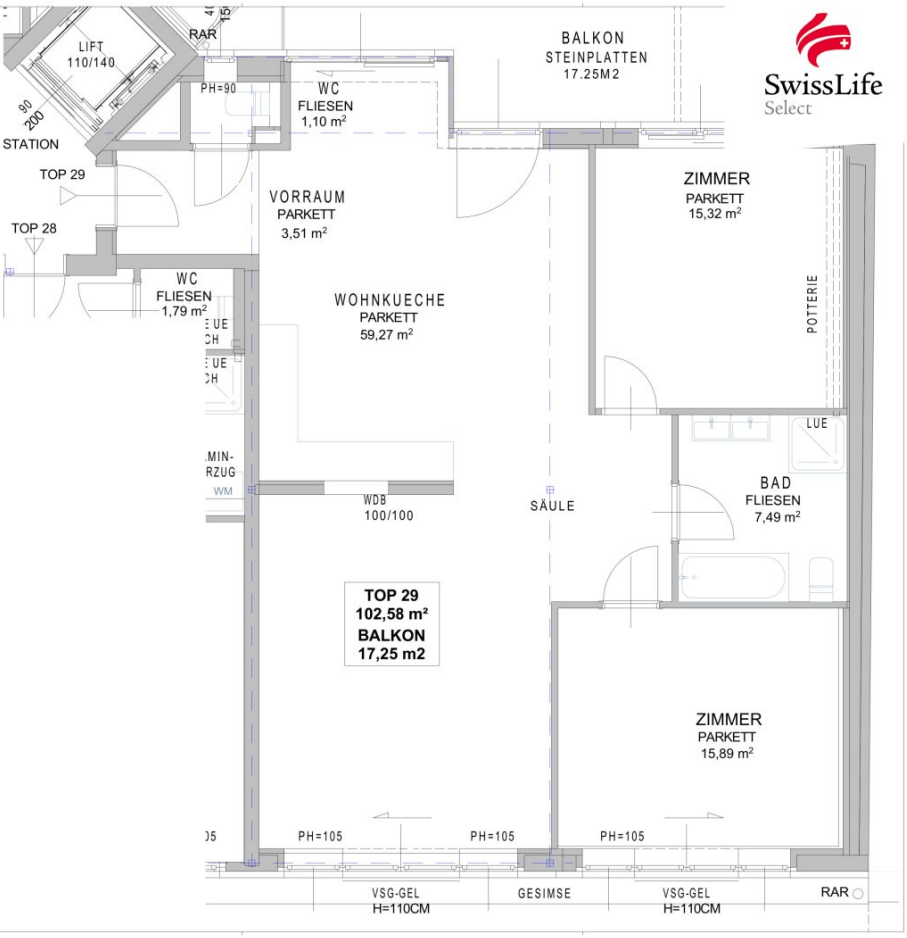
PLANMASSE unverbindlich	
Vorraum	~ 3,51 m²
WC	~ 1,10 m²
Wohnküche	~ 59,27 m²
Zimmer	~ 15,32 m²
Bad	~ 7,49 m²
Zimmer	~ 15,89 m²
gem. Bestandsplan	**~102,58 m²**
Balkon	~ 17,25 m²

ÜBERSICHT
4. STOCK

VORABZUG

unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

STAND: 15.04.2025



Objektbeschreibung

LEBENDIG URBAN ZENTRAL

Im angesagten 7. Bezirk, direkt gegenüber einer U-Bahnstation und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, wurde ein charmantes Zinshaus aus der Jahrhundertwende umfassend saniert und nachhaltig modernisiert.

Außerdem wurden während der Revitalisierung, 2 weitere Geschoße im Dachgeschoß ausgebaut und es entstanden neue, luxuriöse Rooftop Apartments.

Wichtige Details auf einen Blick:

- **Heizsystem**: Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlage am Dach

- **Alle** Wohnungen verfügen über **Fußbodenheizung**

- Straßenseitige Apartments sind mit **elektrischen Außenrollläden** ausgestattet

- **Klimaanlage** im Dachgeschoss vorhanden

- **U-Bahn-Station** direkt vor der Haustür

- **Hochwertige Ausstattung** und stilvolle Architektur

- Optimale & **urbane** Wohlfühlatmosphäre

- Eiche **Parkettböden** in den Wohnbereichen

- **30x60 cm Fliesen** in den Nassräumen

In direkter Umgebung befinden sich angesagte Locations wie die Mariahilferstraße, Lugner City, die Stadthalle und der Westbahnhof. In den abwechslungsreichen Vierteln des 7. Bezirks treffen traditionelle Kulturstätten auf moderne Avantgarde-Kunst, gemütliche Kaffeehäuser auf trendige Bars, und klassische Geschäfte auf stilvolle Boutiquen.

Dank der zahlreichen öffentlichen Verkehrsmittel und den gut ausgebauten Radwegen entlang des Gürtels gelangt man schnell und bequem in alle Ecken der Stadt. Die U-Bahn-Linie U6 (Thaliastraße) sowie mehrere Straßenbahn- und Busverbindungen (5, 46, 48A) sind nur

wenige Gehminuten entfernt und garantieren rund um die Uhr flexible Mobilität.

Die Raumaufteilung der Wohnung Top 29 gestaltet sich wie folgt:

| Vorraum | Der Eingangsbereich wird durch ein Fenster mit natürlichem Licht durchflutet und bietet in den Nischen ausreichend Platz für eine Garderobe.

| WC | Separat vom Badezimmer und ebenso direkt vom Vorraum aus zugänglich!

| Wohnküche | Die offene Wohnküche verbindet Funktionalität mit Gemütlichkeit: Eine stilvolle Küchenzeile, ein heller Essbereich und eine komfortable Sitzecke schaffen ein einladendes Ambiente. Optional lässt sich auch eine Home-Office-Ecke einrichten. Von hier aus genießt man den direkten Zugang zum großzügigen Balkon.

| Badezimmer | Neben der hochwertigen Ausstattung mit großformatigen Fliesen, Badewanne, auch eine Walk-In Dusche, + Waschmaschinenanschluss und 2. WC

| Schlafzimmer | Abseits des Wohnzimmers bietet das private Schlafzimmer ausreichend Platz für ein Bett, einen Kleiderschrank und zusätzlichen Stauraum.

| 2. Schlafzimmer | Ausgerichtet in den ruhigen Innenhof!

| Terrasse| Die großzügige Balkonfläche von über 19 m² ist eine wahre Seltenheit inmitten der Stadt! Ideal zum Relaxen, Durchatmen und Genießen.

Die Wohnung kann auf Wunsch für den Eigenbedarf oder als Anleger (zzgl 20% Ust) erworben werden. . Nähere Informationen auf Anfrage!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap