

## Luxus Wohnung am Wienerberg inkl. Garage und Wellness



Wohnzimmer

**Objektnummer: 6389**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	156,37 €
<b>USt.:</b>	10,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Rafael Gartner**

ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH  
Lerchenfelder Str. 88-90  
1080 Wien

T +43 1 409 84 00











# Objektbeschreibung

## Objektdaten

- **Wohnfläche:** ca. 120 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3 (2 Schlafzimmer, ein großzügiger Wohnsalon mit integrierter Küche und Essbereich)
- **Bad:** 1
- **WC:** 1
- **Stockwerk:** 7. Liftstock
- **Besonderheiten:** Loggia, Klimaanlage, Jalousien zum Abdunkeln, Rooftop-Pool & Wellnessbereich

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete **Luxus-Neubauwohnung** besticht durch ihre **moderne Architektur, edle Materialien** und durchdachte Raumaufteilung. Aufgeteilt auf insgesamt **3 Zimmer**, befinden sich neben dem **großzügigen Wohn- und Essbereich** (mit integriertem Küchenbereich) **2 helle Schlafzimmer**, ein modernes **Badezimmer**, ein separates **WC** sowie **1 Abstellraum**. Durch die **großflächigen Fenster** wird der Wohnraum mit Tageslicht durchflutet; bei Bedarf können Sie mithilfe der integrierten Jalousien den Lichteinfall individuell regeln.

Die **Loggia** bietet einen **herrlichen Weitblick** auf die umliegende Stadtlandschaft. Eine **Klimaanlage** sorgt für angenehme Temperaturen, insbesondere in den warmen Sommermonaten.

## Ausstattung & Besonderheiten

- **Edle Oberflächen** und hochwertige Materialien
- **Offene Küche** im Wohnbereich, vollständig eingerichtet
- **Großzügiger Essbereich** mit Übergang in den Wohnsalon
- **Klimaanlage** für eine optimale Raumtemperatur
- **Jalousien** zur individuellen Lichtregulierung
- **Loggia** mit Weitblick
- **Outdoorpool, Sauna, Fitness- und Wellnessbereich** am Dach (gemeinschaftliche Nutzung)
- **Abstellraum** für zusätzlichen Stauraum
- **7. Liftstock** für mehr Ruhe und Ausblick

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer **begehrten Lage des 10. Bezirks** (Favoriten), nahe **Wienerberg**. Hier profitieren Sie sowohl von einer hervorragenden **Nahversorgung** als auch von weitläufigen **Grün- und Erholungsflächen**. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen liegen in unmittelbarer Nähe.

- **Verkehrsanbindung:**
- Mehrere **Buslinien** in kurzer Gehdistanz
- Schnelle Erreichbarkeit der **U-Bahn** und des **Bahnhofs** (z. B. Hauptbahnhof)
- Gute Anbindung an die **Südosttangente (A23)** und die **Südautobahn (A2)**

- **Naherholungsgebiet Wienerberg:** Ideal für sportliche Aktivitäten, Spaziergänge und Erholung

### **Sonstiges**

- **Energiedaten:**
- Energieausweis liegt vor
- **HWB:** 41,20
- **HWB-Klasse:** B

Betriebskosten Wellness - D

Rücklage A Allgemein

Rücklage B Wohnturm/Außenbereiche

Rücklage D Wellnessbereich

Betriebskosten Wohnturm - B

Allg. Betriebskostenkonto - A
Gesamtsumme
Garage Betriebskosten+Rücklage

## Fazit

Diese exklusive Wohnung vereint **urbanen Komfort** mit **hoher Lebensqualität**. Die erstklassige Lage, die perfekte **Verkehrsanbindung** und das **hochmoderne Gebäude** mit Rooftop-Pool und Wellnessbereich machen dieses Objekt zu einer absoluten **Rarität** am Wiener Immobilienmarkt.

**Kontaktieren Sie uns** gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Herr Rafael Gartner, Mobil: 0043 (0)676 / 7036040, Mail: r.gartner@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## 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