

**Sky High Living: 2-Zimmer Wohnung mit ganzjährig nutzbarer Loggia und atemberaubendem Wien-Panorama im 9. Stock! High-End Ausstattung!**



**Objektnummer: 285382**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Veronikagasse                           |
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2014                                    |
| Zustand:                      | Neuwertig                               |
| Möbliert:                     | Teil                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 59,85 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 64,62 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Keller:                       | 3,50 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 40,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A</b> 0,87                           |
| Kaufpreis:                    | 495.000,00 €                            |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 7.660,17 €                              |
| Betriebskosten:               | 394,53 €                                |
| USt.:                         | 39,45 €                                 |

## Ihr Ansprechpartner



### Patrick Spreitzer, BA, MA

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

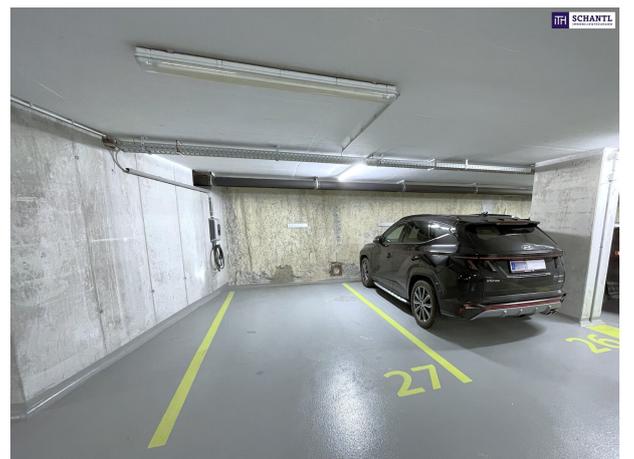
T 0043 664 3070009  
H 0043 677 61778499















## Objektbeschreibung

**Sky High Living: Hier finden Sie ein einmaliges Wohngefühl in einem repräsentativen Hochhaus mit gesichertem Alleinstellungsmerkmal. Lassen Sie jeden Tag aufs Neue den Alltag weit unter sich! Direkt bei der U-Bahn und in 10 Minuten beim Schottentor!**

Exzellente durchdachte Raumaufteilung im 9. Liftstock:

- effizient genutzter Vorraum mit großer Garderobe
- getrennt begehbare, hochwertig ausgeführtes WC mit Handwaschbecken
- stilvolles Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch sowie Waschmaschinenanschluss
- lichtdurchflutete Wohnküche mit offenem Blick über die Dächer Wiens bis zum **Horizont**
- geräumiges Schlafzimmer mit Durchgang zur praktischen Schranknische sowie ins Badezimmer
- **ganzjährig** nutzbare Loggia mit unglaublichem Panorama-Wien-Blick

Genießen Sie aufgrund der großen Fensterflächen den atemberaubenden **Ausblick** über die Stadt bei **Tag und Nacht!**

Auszug High-End-Ausstattung:

- Raumhöhen in den Haupträumen von **2,85 m**
- **Kühlen** mittels Bauteilkühlung über Decke und Boden

- Heizen über behagliche Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- edle Feinsteinzeug-Fliesen in den Nassräumen
- hochwertiger **Eichenparkettboden**
- **PV-Anlage** am Dach
- Hochwertige Sanitärgegenstände & **Marken-Produkte** in den Bädern
- Fenster & Fenstertüren mit **3-fach Isolier-Verglasung** mit Schallschutz
- **Elektrisch** ansteuerbarer **Sonnenschutz** an Fenstern & Fenstertüren
- Tiefgarage mit E-Ladestation
- Barrierefreiheit im gesamten Haus

Wohnfläche: ca. 59,85 m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 4,77 m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 3,50 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 495.000.-

Kaufpreis Garagenplatz (inkl. Ladestation): € 45.000.-

Bezug: ab sofort

Alternativ: Verkäufer verbleiben weitere 12 Monate in der Wohnung (Preisnachlass!)

**Wir unterstützen Sie gerne bei der Finanzierung und finden individuelle Lösungen mit den besten Konditionen am Markt!**

**Worauf warten Sie noch? Wir beraten Sie gerne und beraten Sie über alle verfügbaren Einheiten!**

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap