

## **Mega-Penthouse mit Potential ohne Ende**



**Objektnummer: 6446**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien, Döbling
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	815.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	418,53 €
<b>USt.:</b>	41,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

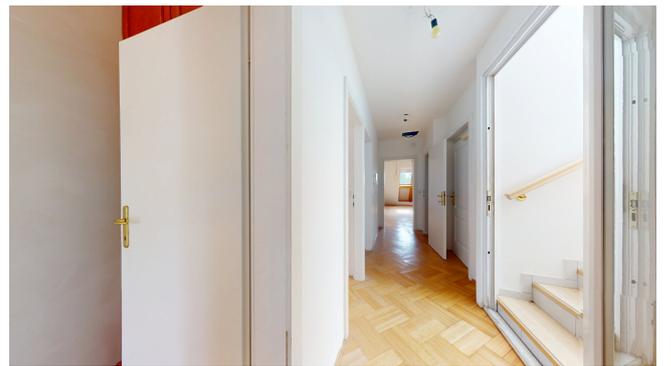
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Norbert Brigelhuber**

ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

















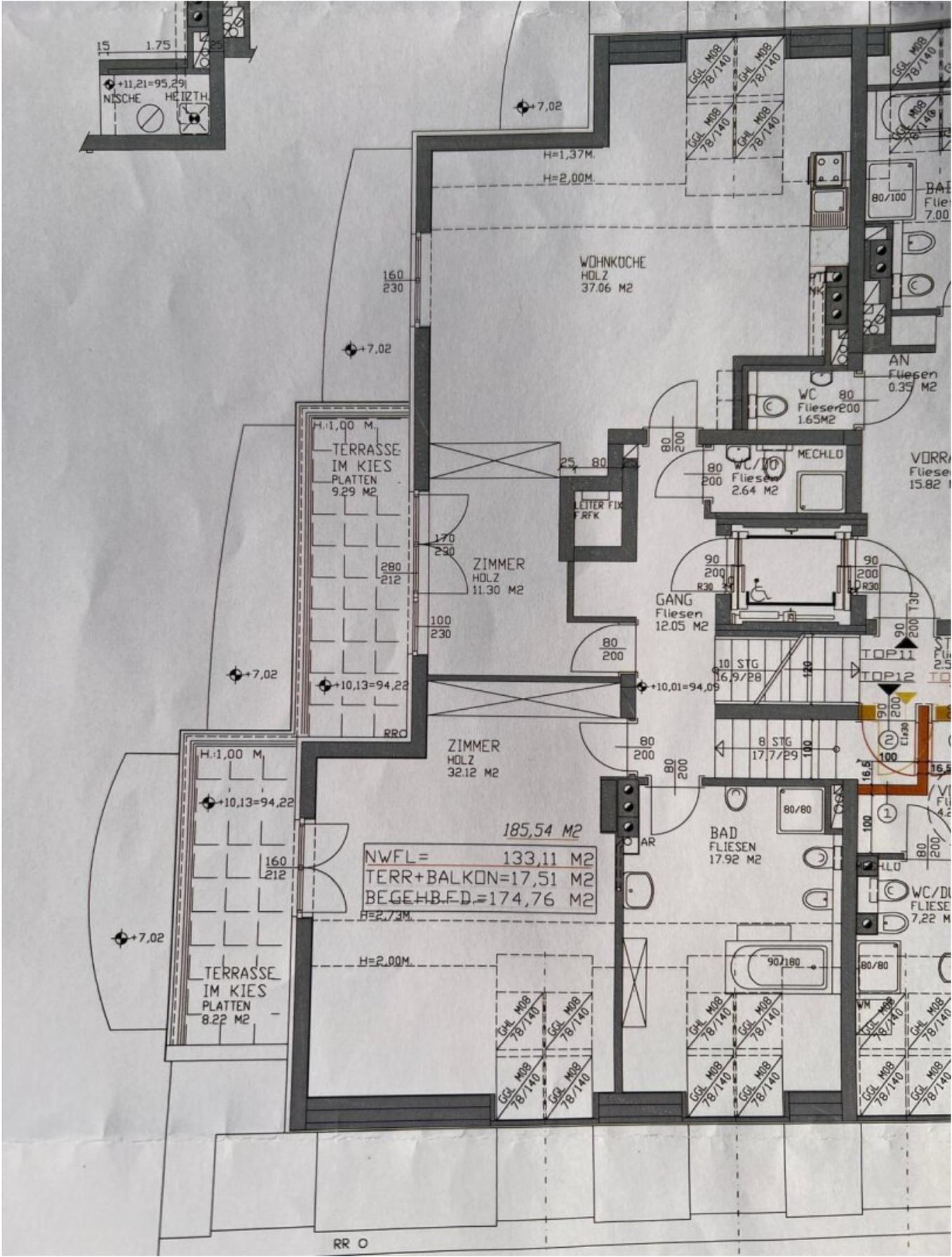




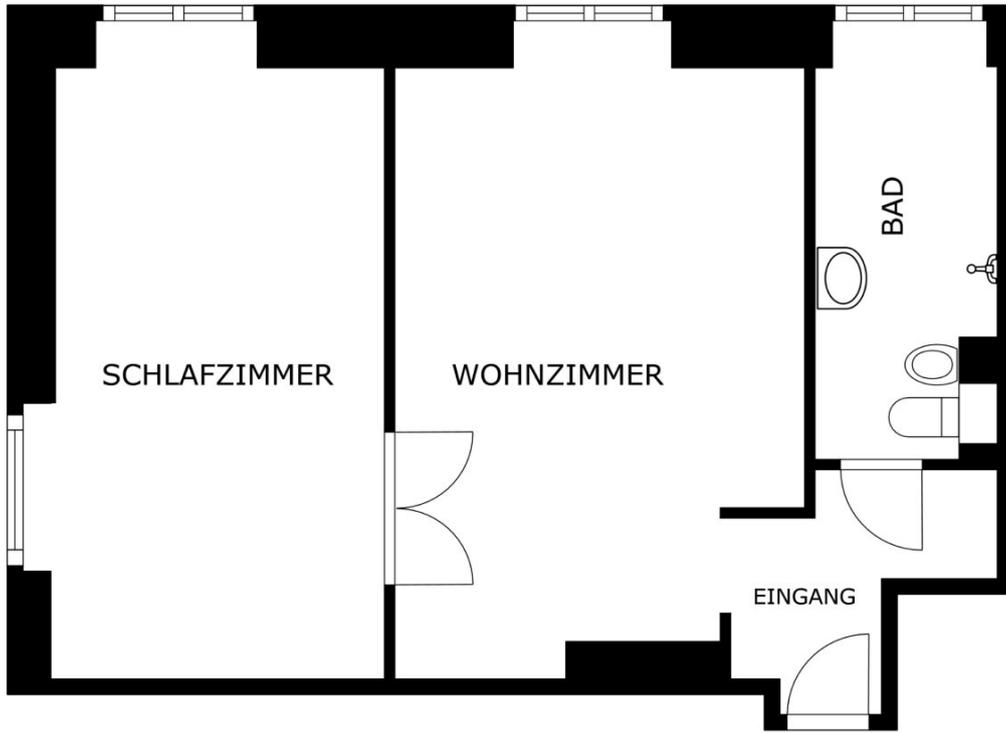












STOCKWERK

ANGABEN OHNE GEWAHR

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung eignet sich für Leute mit besonderen Ansprüchen und kreativen Entwicklungsideen für eine einzigartige, äußerst geräumige aber teilweise renovierungsbedürftige Penthouse-Wohnung in hervorragender Lage mit tollem Freizeitwert. Insgesamt verfügt die Wohnung über 185m<sup>2</sup> Wohnfläche und fast 190m<sup>2</sup> Balkon- und Terrassenfläche. Momentan sind 2 Zimmer und ein Bad (Top 13) abgeteilt, können aber sehr einfach wieder mit der Hauptwohnung (Top 12) zusammengelegt werden. Es können sowohl die kombinierte Wohnung als auch die zwei Teile separat erworben werden.

### LAGE

**Hervorragender Freizeitwert** - Die Wohnung befindet sich in Obersievering, einem der wohl beliebtesten Grätzln von Wien, in der Nähe von wunderschönen Parks und Freizeitgebieten. Die Heurigenegend Neustift am Walde ist in wenigen Minuten erreichbar. Trotz dieser Lage mitten in einem Freizeitgebiet besteht gute öffentliche Anbindung und Nahversorgung.

### OBJEKTBSCHREIBUNG:

**Fühlt sich an wie ein eigenes Haus** - die Wohnung verfügt derzeit über 5 Zimmer, 3 Bäder, einen Wintergarten, 2 riesige Dachterrassen und 2 Balkone sowie Nebenräume verteilt über 3 Ebenen. Alle 3 Ebenen sind über einen Lift erreichbar, der jeweils direkt in die Wohnung führt. Die Räume in der Hauptwohnung und der Wintergarten haben Renovierungsbedarf. Im Zuge einer solchen Renovierung könnte auch der Grundriss der Wohnung relativ einfach und flexibel nach den Bedürfnissen der neuen Eigentümer verändert werden. Es besteht also die Möglichkeit eine einzigartige Penthouse-Terrassen-Wohnung mit Entwicklungspotential ohne Ende zu einem attraktiven Preis zu erwerben.

### AUSSTATTUNG:

**Wohlempfinden** - Sehr helle, repräsentative Wohnung mit angenehmen, offenen Raumgefühl. Äußerst großzügige Freiflächen mit 360-Grad-Fernblick. Familiäre Atmosphäre in einem Haus mit nur 13 Wohneinheiten.

### SONSTIGES:

**Wohnkomfort** - Insgesamt bieten die hervorragende Lage, die Entwicklung des Grätzls, die gute Anbindung sowie die Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnung nach eigenem Geschmack das Potential, sich ein einzigartiges Penthouse zu einem attraktiven Preis-Leistungsverhältnis zu schaffen.

Zu der Wohnung gehört auch ein sehr großzügiges Kellerabteil. Ein Garagenplatz kann optional um € 25.000,- erworben werden.

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour, erhalten Sie in Ihrem persönlichen Expose auf Anfrage!

Es wird auf ein persönliches / wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hingewiesen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Herr Mag. Norbert Brigelhuber, Mobil: +43 664 9122958, Mail: n.brigelhuber@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap