

Urbanes Leben auf höchstem Niveau: 3 Zimmer mit High-End-Ausstattung & Wellness-Areal



Objektnummer: 4682

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag. Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Terrassenwohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1100 Wien |
| Baujahr: | 2020 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 67,56 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 5,22 m ² |
| Heizwärmebedarf: | A 25,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,79 |
| Kaufpreis: | 448.000,00 € |
| Betriebskosten: | 180,00 € |
| Heizkosten: | 69,67 € |
| USt.: | 31,93 € |
| Provisionsangabe: | |

16.128,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser











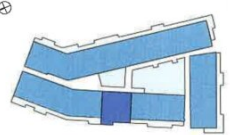


Anmerkungen im Rahmen des Auftrages zu verstehen.

Für die Ausführung von Überbauten und Ausbauten ist gesondert zu genehmigen!
Die dargestellte Nichtveränderung, Wärmehaushalt, etc. gelten nur als Informationsgrundlage und sind nicht verbindlich.



LAGEPLAN



| LEGENDE: | RECHENWEITE: |
|-----------------------|--------------------------|
| STEIN/BETON | Geschoss: 9. Stock |
| WÄRMEDÄMMUNG | Wohnfläche: 67,56 m² |
| OPKARTON | Loggia: 10,32 m² |
| OPKARTON BÄNNENREICH | Balkon/Terrasse: 2,50 m² |
| OPKARTON BRÄNNENREICH | Einlegeungsraum: 5,12 m² |
| SCHWELLENSTRUKTUREN | |

GRUNDRIEHTITEL: **WIEN SÜD**
Wir gestalten Lebensraum

BAUBETREUUNG: **WIEN SÜD**
Wir gestalten Lebensraum

PLANVERFASSER: **HD ARCHITEKTEN**
ZITZLACHERN KÖFLER
A 1033 WIEN • STÖCKHOFKASSE • TEL. +43 1 81077
OFFICE: HEDENBERGERSTR. 139A • 1040 WIEN

PLANNUMMER: TOP 123

| GESCHOSS | TOP | TYP | MASSSTAB | PLANNR. | DATUM |
|----------|-----|-----|----------|-------------|------------|
| 9 | 123 | C | 1:50 | 737_65_7123 | 21.11.2019 |

Objektbeschreibung

Urbanes Leben auf höchstem Niveau – mit Weitblick und Urlaubsflair.

Diese neuwertige 3-Zimmer-Residenz im **9. Liftstock** vereint modernes Design mit einer Lebensqualität, die man sonst nur aus gehobenen Resorts kennt. Dank der exponierten Lage genießen Sie eine lichtdurchflutete Atmosphäre und einen **spektakulären Panoramablick** direkt ins Grüne des Erholungsgebiets Wienerberg.

Das Wohnerlebnis

Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige, offen gestaltete **Wohnküche**. Die voll ausgestattete, moderne Einbauküche lässt keine Wünsche offen und erweitert den Wohnraum direkt auf die **sonnige Terrasse** – der perfekte Ort für entspannte Abende über den Dächern der Stadt.

- **Edle Materialien:** Hochwertige Parkettböden und eine behagliche **Fußbodenheizung** in allen Räumen garantieren ein exzellentes Wohnklima.
- **Elegante Sanitäreinheiten:** Ein zeitlos schönes Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC bieten höchsten Komfort.
- **Durchdachte Planung:** Ein praktischer Abstellraum direkt neben der Küche sorgt für Ordnung im Alltag.

Exklusives Wellness- & Freizeitangebot

Das absolute Highlight befindet sich auf dem Dach des Gebäudes: Eine **großzügige Poolanlage** mit weitläufigen Wellnessflächen und grünen Oasen steht den Bewohnern exklusiv zur Verfügung. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine hauseigene **Gemeinschaftssauna**, die Entspannung direkt im Haus garantiert.

Komfort & Infrastruktur

Auch die praktischen Aspekte sind hier erstklassig gelöst:

- **Kurze Wege:** Besonders komfortabel befinden sich das Kellerabteil sowie der

Kinderwagenraum auf **derselben Etage** wie die Wohnung.

- **Parksorgen adé:** Ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann optional erworben werden.

Dieses Objekt ist mehr als eine Wohnung – es ist ein Statement für anspruchsvolles Wohnen, das urbane Dynamik perfekt mit exklusiver Freizeitqualität verbindet.

RAUMAUFTEILUNG

Vorraum, Wohnküche mit Abstellraum, großes Zimmer, kleineres Zimmer, Wannenbad, WC, Balkon

AUSSTATTUNG

voll ausgestattete Küche, Parketten in den Wohnräumen, Fußbodenheizung, Sat-Anlage, alle Zimmer haben Zugang zum Balkon, Abstellraum, begehbare Garderobe, Kellerabteil, Pool am Dach, Fitnessraum, Sauna, Garagenplatz

INFRASTRUKTUR

135 ha Park in unmittelbarer Nähe

Schule und Kindergarten gleich ums Eck, Einkaufsmöglichkeiten in der Wienerbergcity (Merkur) fußläufig erreichbar,

Fitnesscenter fußläufig erreichbar

VERKEHRSANBINDUNG

Straßenbahnlinie 1, Busverbindung 65a, 7b und 15 a in ca. 300 m, Bus, mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der Autobahn

Kosten

Laufend:

EUR 319,10 Betriebskosten inkl. Rücklage

Einmalig:

EUR 519.000,- EUR 448.000,- Kaufpreis

Maklerhonorar 3% des Kaufpreises + 20% Ust.

Optional:

EUR 30.000,- Garagenplatz #9

DIE WOHNUNG IST **BIS ENDE JUNI 2026** VERMIETET UND BEZÜGLICH BESICHTIGUNGSWÜNSCHEN BITTEN WIR SIE UM VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN BERÜCKSICHTIGEN.

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.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap