

## **Triiple Tower/ Exklusives Wohnen über den Dächern Wiens/ Pool/ Terrasse**



**Objektnummer: 3479/2404**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schnirchgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,39 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	237,30 €
Heizkosten:	120,30 €
USt.:	47,47 €
Provisionsangabe:	

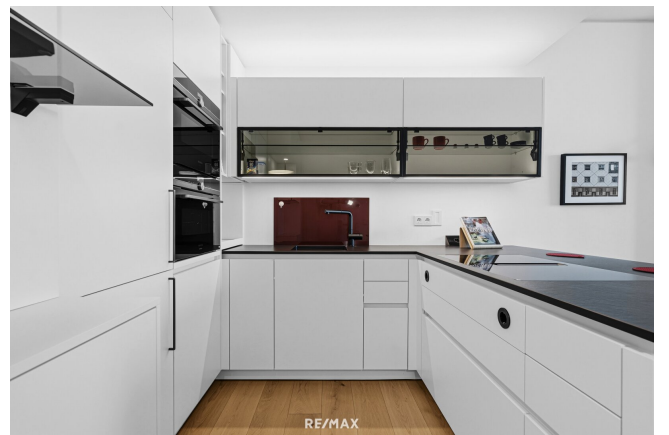
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

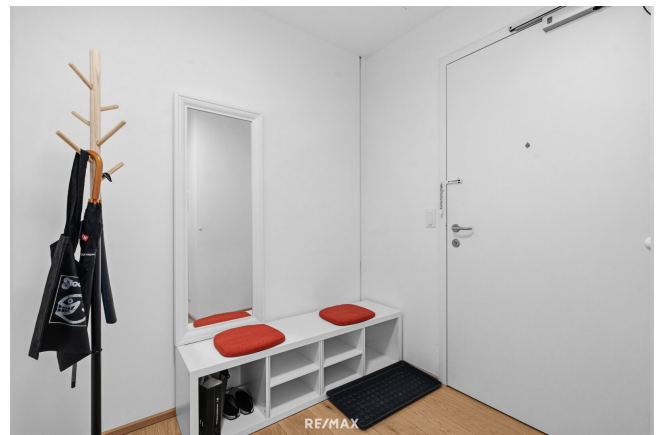
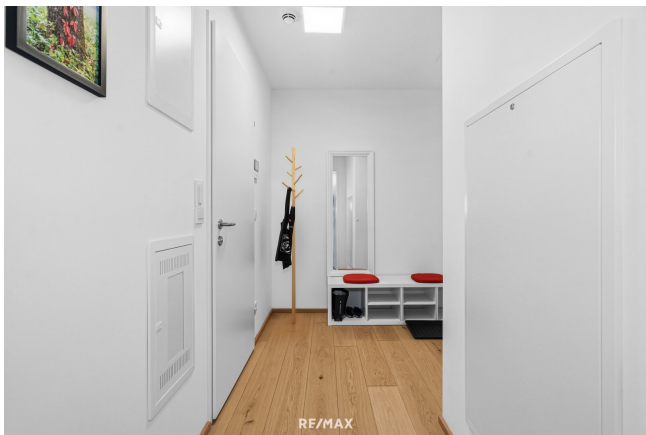


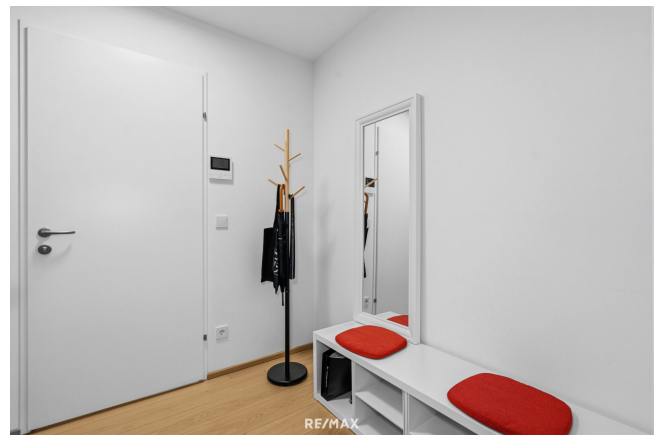
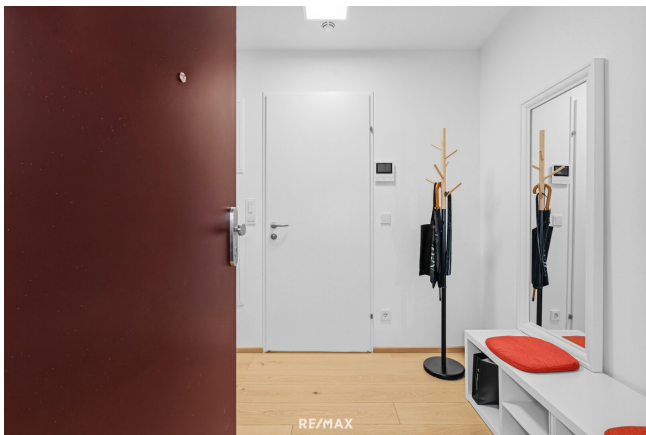
**Mag. Bernhard Jakob**

REMAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107

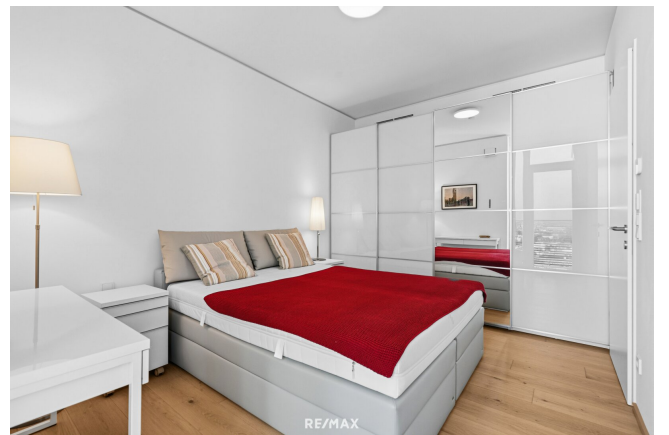


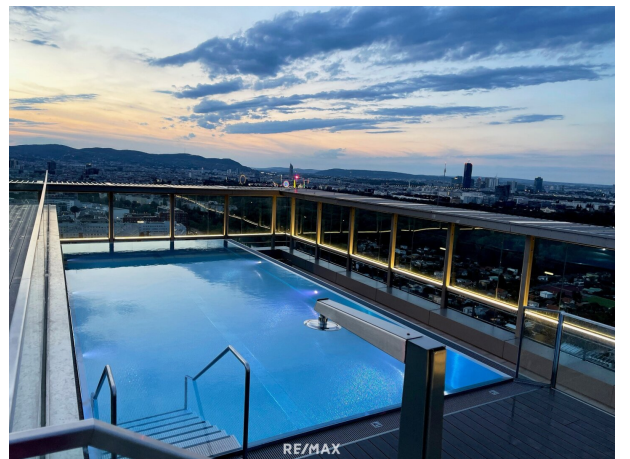
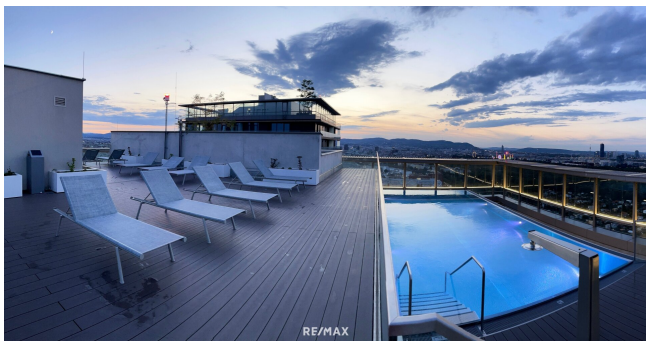


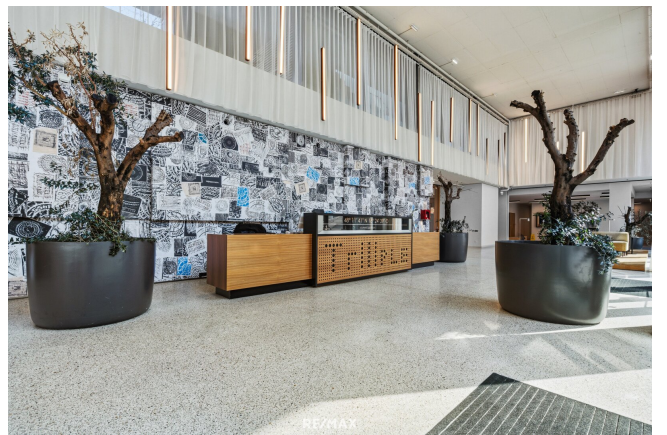
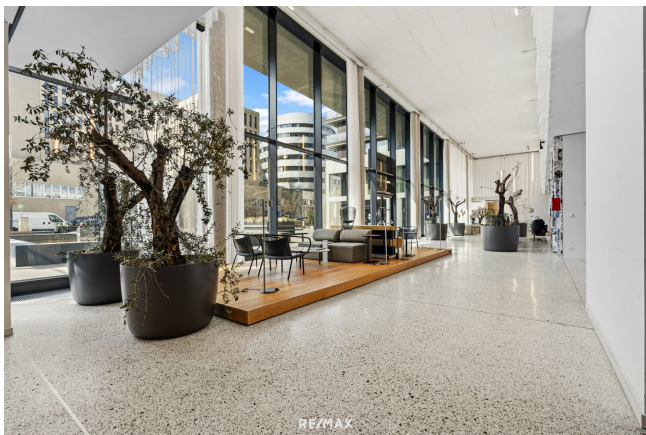


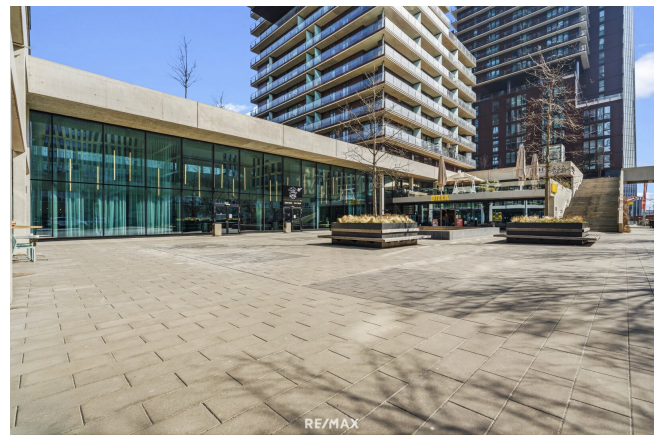
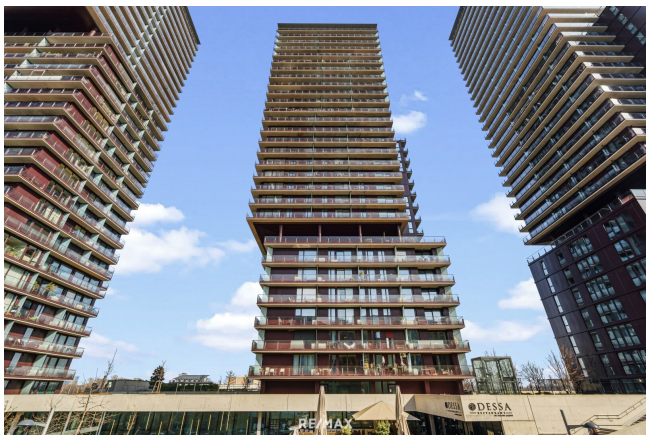


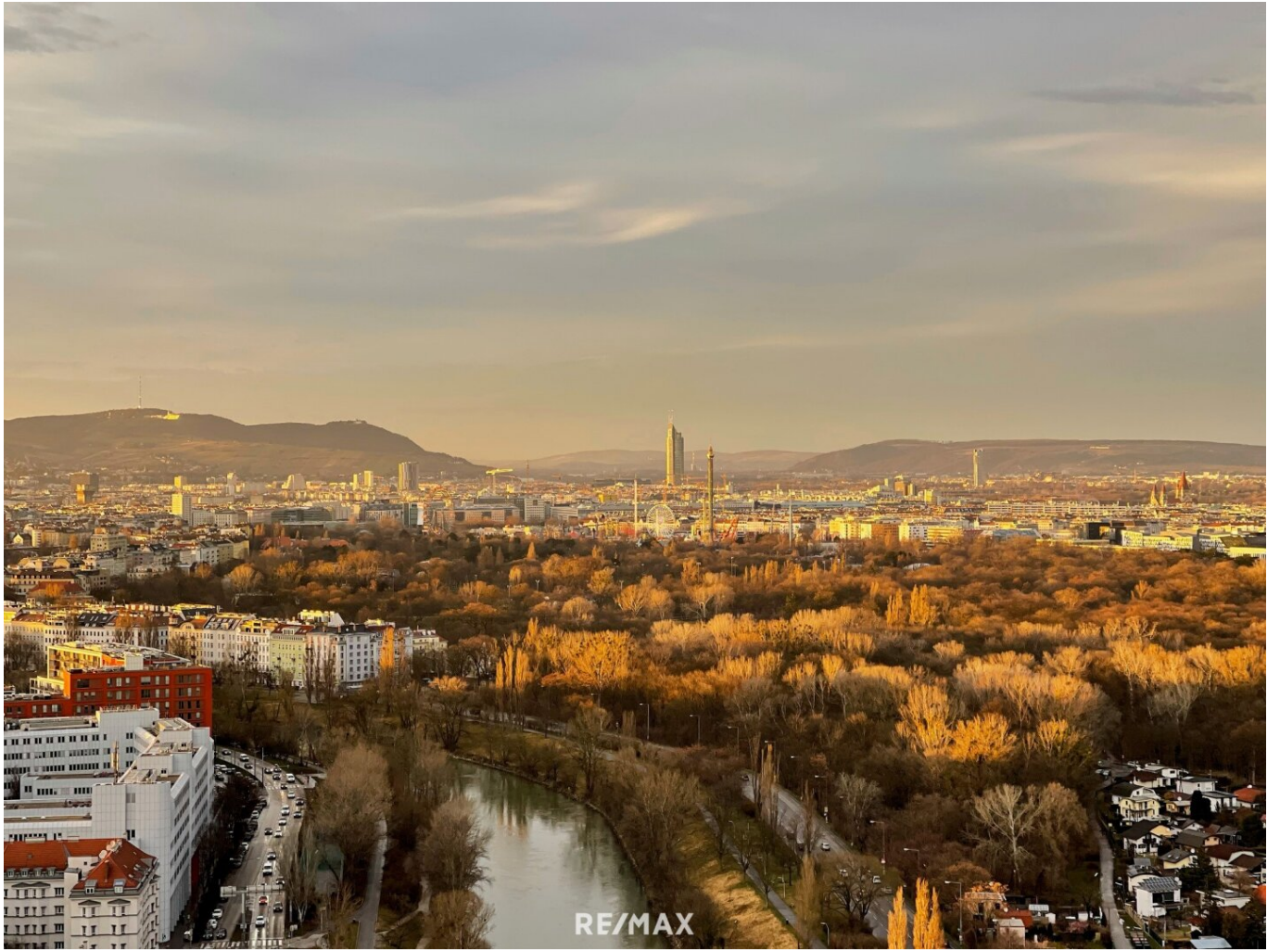


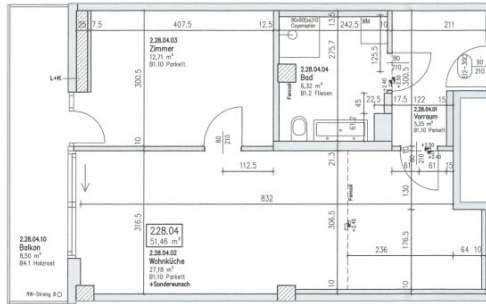












Planstand 11.06.2021 - BESTANDSPLANUNG - Geländerhöhe ca. 1,10m - Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohnung in der 28. Etage bietet Ihnen auf 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein einzigartiges Wohnerlebnis mit atemberaubendem Ausblick über die Stadt, grüne Oasen und den Fernblick, der Sie jeden Tag aufs Neue begeistern wird.

Die moderne **2-Zimmer-Wohnung** besticht durch ein durchdachtes Raumkonzept mit einer offenen Wohnküche, die mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Hier genießen Sie nicht nur kulinarische Highlights, sondern auch gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Das edle Parkett und die behagliche Fußbodenheizung sorgen für ein gemütliches Ambiente und höchsten Komfort an kalten Tagen.

Der großzügige Balkon lädt dazu ein, den Blick über Wien schweifen zu lassen und den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen. Dank der **Klimaanlage** erleben Sie auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima.

Das moderne Gebäude verfügt über einen **Personenaufzug ( 3-fache Liftgruppe)**, der Sie bequem in die hohe Etage bringt. Ein gemeinschaftlicher **Wasch- und Trockenraum** sowie ein **Fahrradabstellraum** im EG steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung. Ein **Abstellraum** auf der Wohnungsetage rundet das Angebot ab. Das **Heiz- und Kühlsystem** wird mit Flusswasser des Donaukanals betrieben und versorgt den ganzen Stadtteil ressourcenschonend. Ein **Aussenpool** am Dach steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar: Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn, Bahnhof und Autobahnanschluss – perfekte Voraussetzungen für Pendler und Stadtliebhaber. **KFZ Garagen-Stellplätze** sind im Nebentower zur Amietung zur Verfügung.

In unmittelbarer Nähe finden Sie sämtliche Infrastruktur, die Ihren Alltag erleichtert: Ärzte, Apotheke, Klinik und Krankenhaus sind ebenso schnell erreichbar wie Schulen, Kindergärten, Universität und höhere Schulen. Für den täglichen Einkauf stehen Supermärkte und Bäckereien bereit.

Erleben Sie urbanes Wohnen auf höchstem Niveau mit einem unvergleichlichen Blick über Wien und sichern Sie sich diese einzigartige Wohnung in der **28. Etage**. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot begeistern!

### Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir

strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap