

**EINZIGARTIG - Exklusive 4 Zimmer DG Wohnung inkl.  
Einbauküche/Klimaanlage und Fernblick**



**Objektnummer: 5387/8493**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	128,47 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	128,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,26 €
<b>USt.:</b>	25,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

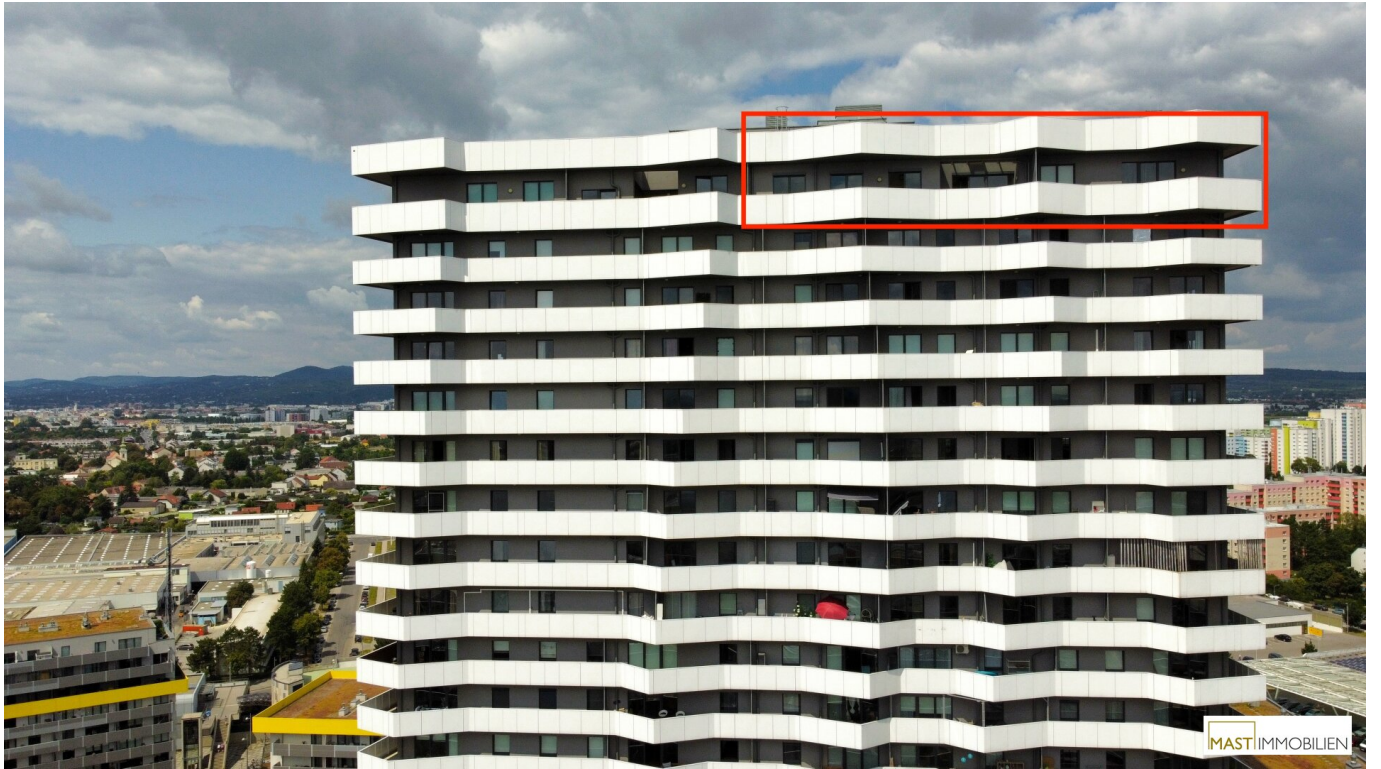
## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH



























# Objektbeschreibung

## Exklusiver und beeindruckender geht es kaum,...

Sie sind auf der Suche nach einer 4 Zimmer Penthouse Wohnung mit Fernblick bis ins Burgenland???

*dann sind Sie hier richtig,...*

## Citygate - Leopoldtower

Das **ca. 85 m hohe Wohnhausgebäude** in Form einer schlanken Scheibe beinhaltet eine Vielzahl von Wohnungen, Fitnessbereich & Sauna. Ein aus 3 Geschossen bestehendes Foyer verbindet die Straßenseite mit dem innenliegenden Gartendeck. Im Kellergeschoss befindet sich die Garage mit direkten Zugang in den Personenlift und somit einen direkten Zugang in die Wohnung. Das City Gate beinhaltet alles notwendige für den täglichen Bedarf, von Apotheken, Lebensmittelgeschäften, Trafik und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

## Highlights der Liegenschaft/Wohnung:

- 4x Klimaanlage
- Elektrischer Sonnenschutz per FB
- Fußbodenheizung
- Echt Holz Parkett in Eiche
- geringe Betriebskosten (ca. 255,-- zzgl. MwSt.)
- zentral begehbare Räumlichkeiten
- hochwertige Einbauküche inkl. **MIELE Geräte**
- 3 Schlafzimmer

- 2 Bäder
- 2 WC´s
- **FERNBLICK bis ins Burgenland**

### **Raumaufteilung:**

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein ca. 16 m<sup>2</sup> großes Vorzimmer das sich direkt mit dem Flur der Wohnung verbindet. Sämtliche Räumlichkeiten sind direkt vom Vorzimmer aus begehbar. Das Elternschlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup> und die beiden Kinderzimmer die sich auch optimal als Schrankraum, Home-Office oder Gästezimmer eignet, umfassen eine Fläche von je 12 m<sup>2</sup>. Die beeindruckende Wohnung ist auch mit 2 Bädern ausgestattet, Bad Nr. I wurde mit einem Doppelwaschbecken, Wanne, Dusche & WC ausgestattet, das Badezimmer Nr. II verfügt über eine Dusche und einen Waschmaschinenanschluss. Selbstverständlich gibt es ein separates Gäste WC mit Handwaschbecken. Das sonnig ausgerichtete Wohnzimmer inkl. einer hochwertigen Einbauküche inkl. MIELE Geräte bietet so wie ALLE Nebenräumlichkeiten einen direkten Zugang auf die ca. 25 m<sup>2</sup> große Außenfläche. Für Gegenstände die man nicht immer sehen möchte, gibt es ein Abstellraum im Ausmaß von ca. 2,50 m<sup>2</sup>.

### **Infrastruktur:**

Die U-Bahn Linie U1 (Aderklaaer Straße) befindet sich direkt in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft und befördert Sie binnen 14 Minuten in die Innenstadt. Sollten Sie eine größere Auswahl an Geschäften suchen, dann steht Ihnen das beliebte Donauzentrum zur Verfügung, binnen 3 Stationen, ebenfalls mit der U1.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

*Kosten:*

- Grunderwerbsteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV & Notarabwicklung: RA abhängig

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap