

**MODERNE NEUBAU-MAISONETTE MIT
PENTHOUSE-CHARAKTER! 360° PANORAMA! WOHNEN
- ARBEITEN - LEBEN (english version available upon
request)**



Wohnzimmer

Objektnummer: 9004

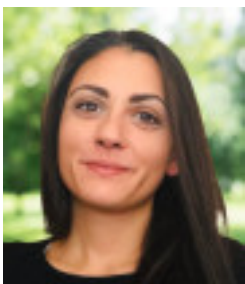
Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,47 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	4,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

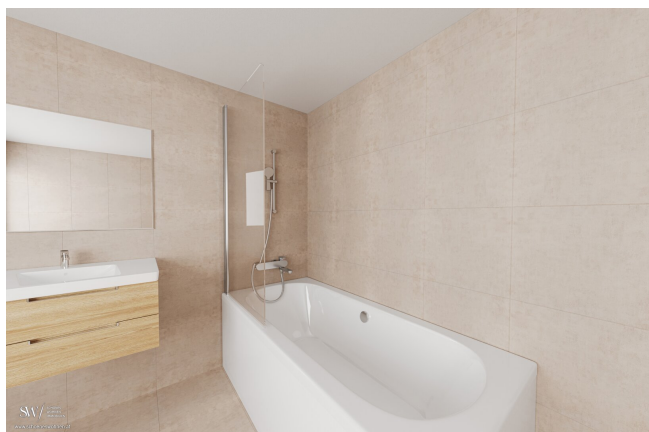
Ihr Ansprechpartner



Eveline Momirov

Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172









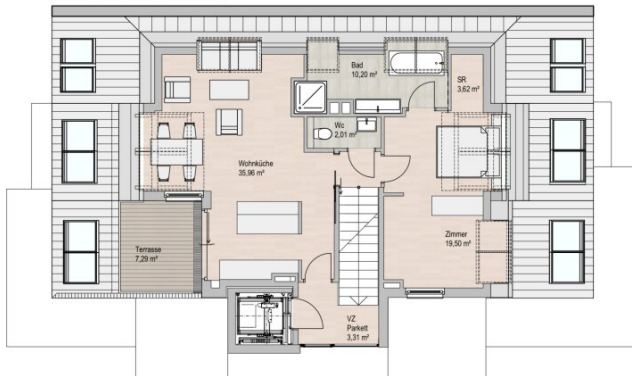


RÜGENAU 20
1220 WIEN

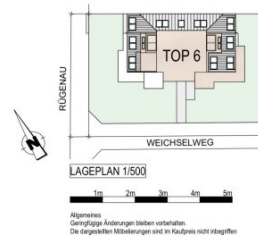
TIMELESS
LIVING

Kärntner Ring 14/Top 5
1210 Wien

GRUNDRISS 2.DACHGESCHOSS 1/100



GRUNDRISS DACH 1/100



TOP 6 | 2.Dachgeschoß
Dachgeschosswohnung mit Balkon

Wohnfläche 1.DG	54.47 m²
Wohnfläche 1.DG	14.60 m²
Wohnfläche Dach	3.40 m²
Brutto Wohnfläche	132.47 m²
Balkon	7.20 m²
Terrasse	63.86 m²
Nutzfläche gesamt	203.53 m²



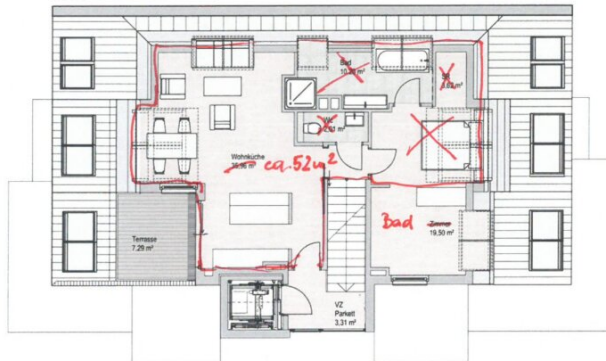
GRUNDRISS 1.DACHGESCHOSS 1/100

RÜGENAU 20
1220 WIEN

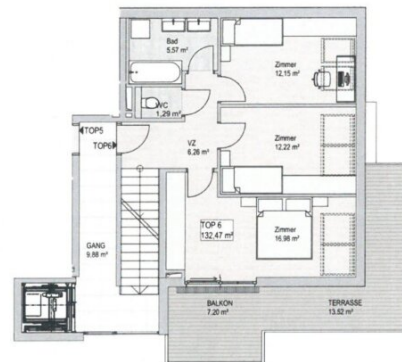
TIMELESS
LIVING

Karten-Netz 14 Tag 5
1100 Wien

GRUNDRISS 2. DACHGESCHOSS 1/100



GRUNDRISS DACH 1/100



GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS 1/100

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Inmitten der grünen und begehrten **Wohngegend** entsteht ein modernes **Neubauprojekt** mit insgesamt **6 hochwertigen Wohnungen** – ideal für Paare, Familien oder Senioren. Hier genießen Sie pure Lebensqualität kombiniert mit Ruhe und Natur **nahe des Mühlwassers**.

Die **Wohnflächen** bieten **59 m² bis 132 m²**, ergänzt durch **Terrassen, Balkone und/oder Gärten**. Weiterer Pluspunkt: **PKW-Stellplatz im Eigentum** um **€ 25.000,-** möglich!

Anmerkung zu den Bildern: Die Bilder mit Boden, Wänden und Verfließungen sind Visualisierungen. Die Rohbau-Fotos entsprechen dem derzeitigen Zustand vor Fertigstellung.

Jetzt mitgestalten - Bad & Böden individuell wählbar!

TOP 1: VERKAUFT

TOP 2: VERKAUFT

TOP 3: VERKAUFT

TOP 4: 3 Zimmer | 64,01 m² | 7,44 m² Außenfläche (4,55 m² Loggia + 2,89 m² Balkon) | € 498.000,-

TOP 5: 3 Zimmer | 59,43 m² | 7,20 m² Balkon | 12,39 m² Terrasse | € 498.000,-

TOP 6: 4 Zimmer | 132,47 m² | 71,06 m² Außenflächen (63,86 m² Terrassen + 7,20 m² Balkon) | € 1.300.000,-

MAISONETTE • IDEALE RAUMAUFTeilUNG • FAMILIEN • PAARE/YOUNG PROFESSIONALS • UNTERNEHMER • ANLEGER

TOP 6 • 4-ZIMMER-MAISONETTE MIT TERRASSEN, BALKON und DACHTERRASSE
Erstbezug | 132,47 m² Wohnfläche | 63,86 m² Terrassen + 7,20 m² Balkon

1. DG:

- 54,47 m² Wohnfläche + 13,52 m² Terrasse und 7,20 m² Balkon (südöstlich ausgerichtet)
- Vorraum
- **3 zentral begehbare Zimmer**

- Bad mit Badewanne
- WC separat

2. DG: Kein "Kopf-einziehen-Modus" - Statt Galeriefalle gibt's hier echten Wohnraum mit Platzgefühl

- 74,60 m² Wohnfläche + 7,29 m² Terrasse + Zugang zur **43,05 m³ großen Dachterrasse mit Panoramablick** - keine Leiter zur Terrasse - Echte Stiegen, elegant integriert. Hoch hinaus, ganz entspannt!
- Offener Wohnküchenbereich (ca. 52 m²; Planänderung siehe "Rügenau_Top6_Skizze)
- Bad mit Wanne und Dusche
- WC separat

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- **Maisonette**
- **4 Zimmer, zentral begehbar**
- **2 Bäder**
- **2 WC's**
- **3 Terrassen und 1 Balkon**
- **Große Dachterrasse mit Panormablick**
- **Direkter Liftzugang**
- **PKW-Stellplatz im Eigentum um € 25.000,- möglich**

AUSSTATTUNG:

- Heizung: Fußbodenheizung mittels zentraler Luftwärmepumpe
- Hochwertiger Parkettboden
- Großformatiges Feinsteinzeug in Bad/WC
- Elektrische Außenjalousien (Raffstore)
- Aufzug
- Vollwärmeschutzfassade
- Kellerabteil (ca. 4,5 m²)

LAGE & VERKEHRSANBINDUNG:

- Bus: 93A und 96A (Zillbauerplatz)
- Nach ca. 5 Stationen mit 92A gelangt man zur **U2 Donaustadtbrücke** oder nach 4

Stationen mit 96A zur **U2 Hardeggasse**

Zögern Sie nicht, dieses besondere Angebot zu besichtigen. Ihr neues Zuhause wartet bereits!

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis mit dem Abgeber besteht.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben des Abgebers. Wir übernehmen hierfür keine wie immer geartete Haftung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter [0676/350-12-20](tel:06763501220). Per Mail erreichen Sie mich unter eveline.momirov@schoeneswohnen.at

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Schönes Wohnen Immobilien

www.schoeneswohnen.at

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 <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap