

**Edles Wohnambiente auf zwei Ebenen:  
Terrassen-Penthouse mit Grünblick in Ober St. Veit**



**Objektnummer: 1748/67**

**Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,77
<b>Kaufpreis:</b>	930.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

### Provisionsangabe:

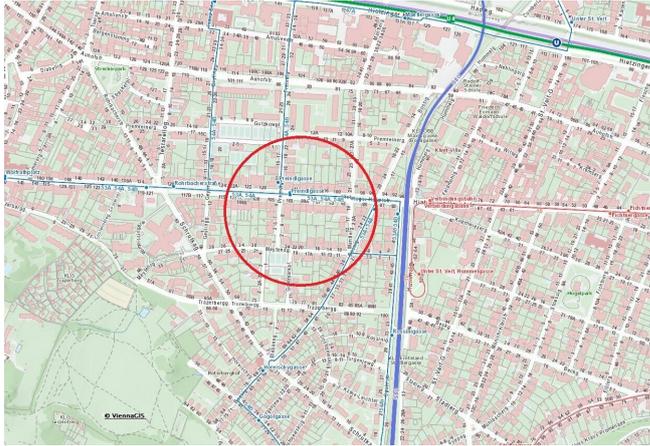
3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

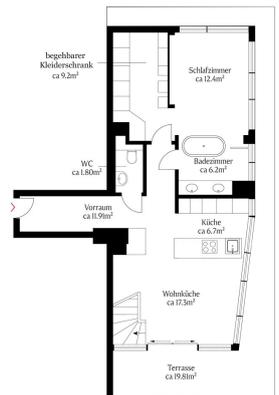
### Engel & Völkers Wien MMC

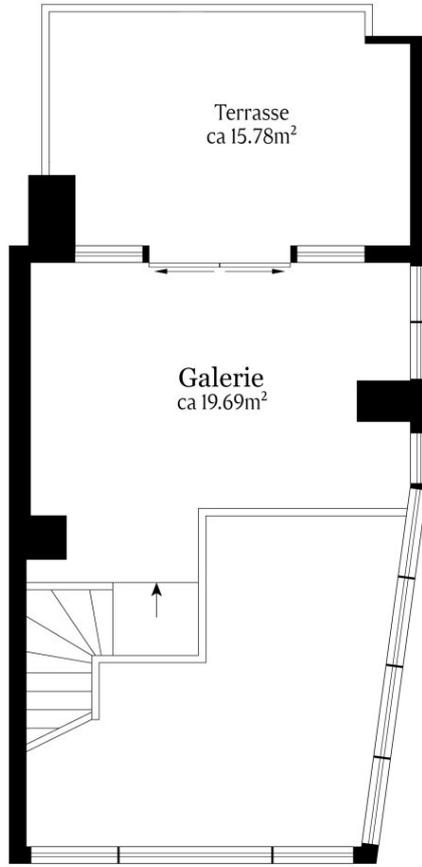
EUV Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 4 / 2  
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung ist ein wahres Juwel – ein seltener Fund, der urbanen Komfort, modernen Stil und eine ruhige, grüne Lage im prestigeträchtigen 13. Bezirk harmonisch vereint. Die Nähe zur U4-Station „Ober St. Veit“ garantiert eine erstklassige Anbindung an das Wiener Stadtzentrum – und doch genießen Sie hier die Ruhe einer beliebten Wohngegend mit exzellenter Infrastruktur. Das 2019 errichtete Gebäude überzeugt durch moderne Architektur und gehobene Bauqualität. Mit dem Lift gelangen Sie direkt zu Ihrem neuen Zuhause: ein Penthouse mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das sich über zwei Ebenen im Dachgeschoss erstreckt. Gleich zwei Terrassen mit ca. 15 m<sup>2</sup> und 20 m<sup>2</sup> Fläche erweitern das Wohnerlebnis, wobei die untere Terrasse nahezu die gesamte Wohnebene umrahmt und dank bodentiefer Panoramaverglasung mit dem Innenraum zu einer stilvollen Wohlfühloase verschmilzt. Über den Eingangsbereich gelangen Sie zum Schlafzimmer mit angrenzendem Ankleideraum und Badezimmer en suite sowie in den offenen Wohn- und Essbereich mit Kochinsel und einer hochwertigen Tischlerküche, welche mit Geräten der Marke Küppersbusch ausgestattet ist und sich wunderbar für kulinarische Abende in geselliger Runde eignet. Gleich daneben sorgt ein integrierter Festholzkamin für gemütliche Stunden. Eine Treppe führt in die obere Galerieebene – ein idealer Ort zum Arbeiten oder Entspannen verbunden mit einer zweiten Terrasse, die zum Innehalten einlädt. Das loftartige Raumkonzept kreiert ein besonders exklusives Wohnambiente, da die Räume großzügig und weitläufig erscheinen während die Fensterfront einen herrlichen Blick auf die grüne Umgebung eröffnet. Ein interessantes Detail ist die freistehende Badewanne mit Dusche im Bad, welches unmittelbar in den Schlafbereich übergeht. Hier bietet sich die Option, eine trennende Wand einzuziehen. Hochwertiges Eichenparkett, Split-Klimageräte in allen Wohnräumen, elektrisch steuerbare Außenjalousien sowie Strom- und Wasseranschlüsse auf beiden Terrassen unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard dieser Immobilie. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Die aktuellen Betriebskosten belaufen sich auf ca. EUR 175,99 inklusive USt. Der monatliche Beitrag zur Reparaturrücklage beträgt EUR 74,70. Erleben Sie exklusives Wohnen in bester Hietzinger Lage. Dieses Penthouse spricht all jene an, die das Besondere suchen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap