

**" ++ Wienerberg City ++ Weitblick ++  
Panorama-Pool-Nutzung ++**



01. Eigentumswohnung 1100 Wien

**Objektnummer: 1626\_27973**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,45 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



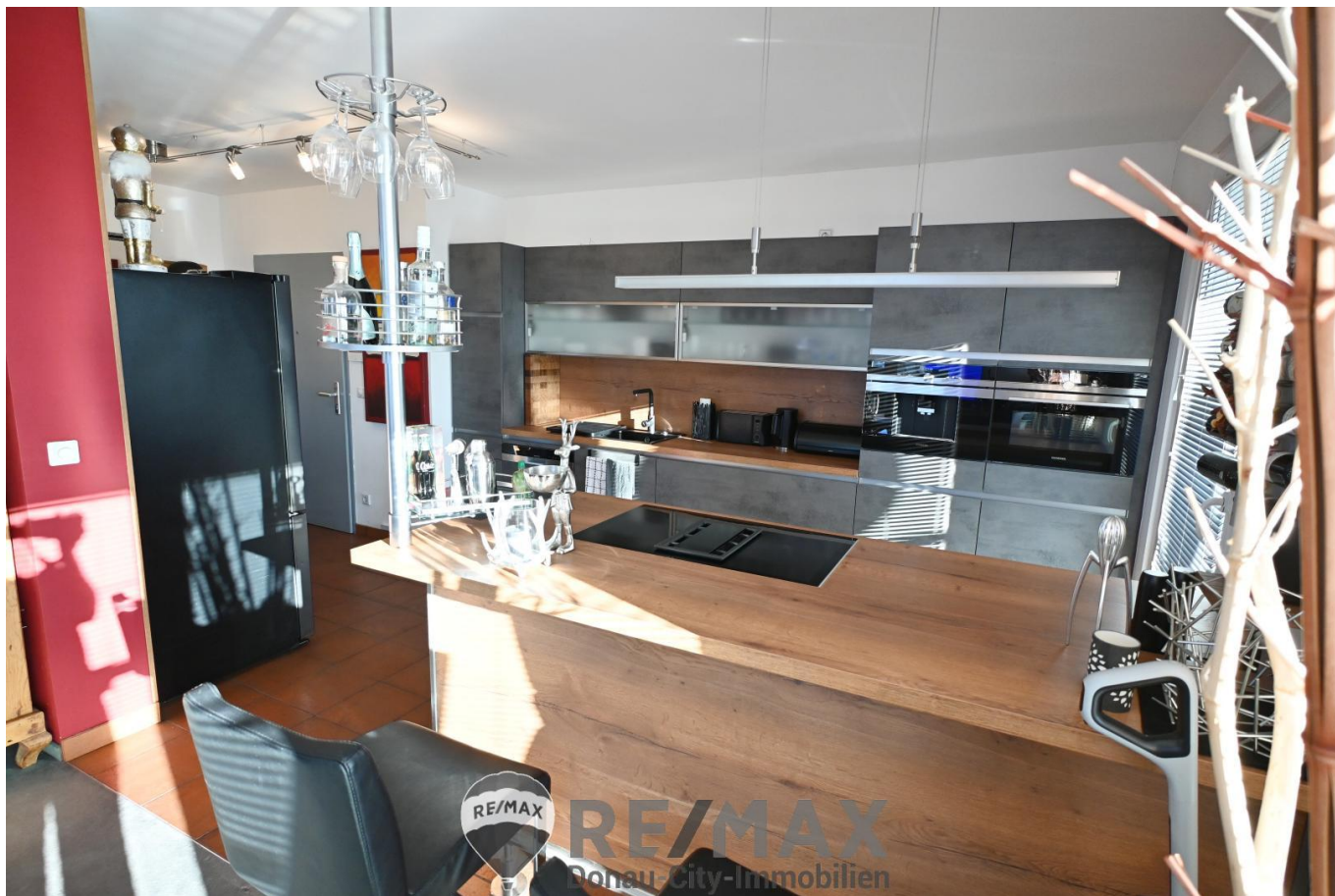
**MBA Dominik Schreyer-Richtarz**

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien



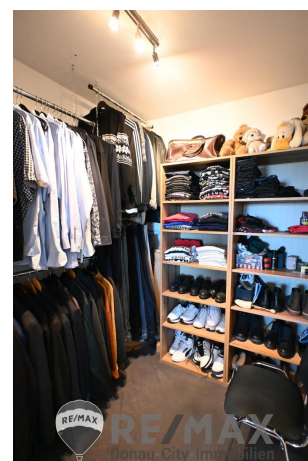
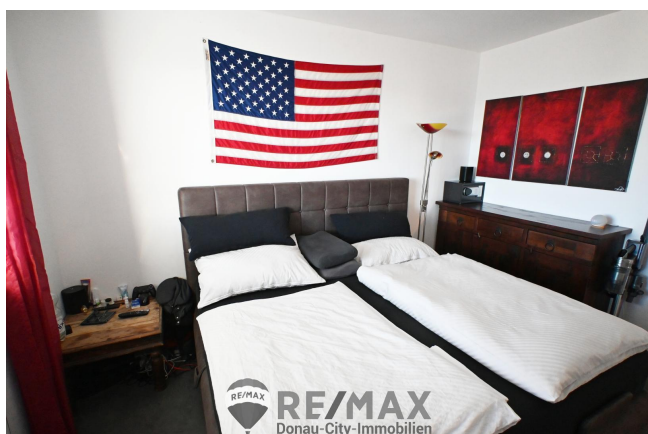














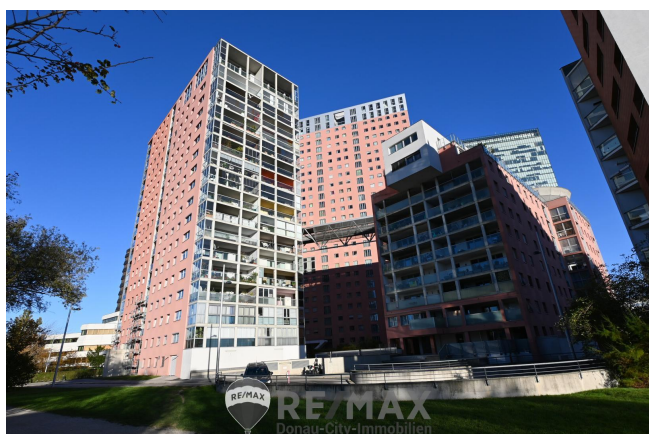














**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage  
Haushalts-/Eigentümerversicherung



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien







**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

**RE/MAX Gebrauchtimmobilien**  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



RE/MAX  
Premiumschutz  
in den ersten  
3 Monaten  
PRÄMIENFREI\*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage  
zu Ihrer Haushalts-/Eigentumsversicherung



**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

RE/MAX GENERALI

# RE/MAX Gebrauchtimmobilien

## 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

Haushalts-/Eigenheimversicherung

# RE/MAX

Donau-City Immobilien



GENERALI



## Objektbeschreibung

### **"++ Wienerberg City ++ Weitblick ++ Panorama-Pool-Nutzung ++"**

Wenn Sie eine großzügige, erstklassig ausgestattete Wohnung in Top-Zustand suchen, in der Sie von überall einen unvergleichbaren Weitblick über die Stadt genießen können, sind Sie hier richtig.

Exklusiv für die Bewohner des Hauses steht zusätzlich ein großer Panorama-Pool mit Liegebereich auf den Aussichtsterrassen zur Verfügung, weiters ein schöner Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad und ein gut ausgestatteter Fitnessraum.

Die ursprüngliche Raumaufteilung wurde zugunsten eines großen offenen Wohn- und Küchenbereichs abgeändert, kann jedoch durch das Einziehen einer Zwischenwand mit geringem Aufwand wiederhergestellt werden, um wieder 2 Schlafräume zu erhalten. Weiters gibt es ein großes Badezimmer, ein separates WC sowie einen Abstellraum und einen begehbaren Kleiderschrank.

Die großzügige Loggia ist nach Süden ausgerichtet und bietet eine wunderbare Fernsicht. Einen ebensolchen Ausblick bieten sämtliche Fenster der Wohnung in Richtung Westen. Ein Tiefgaragenplatz kann optional für € 23.000,-- gekauft werden.

Weiters ist folgende Ausstattung inkludiert:

- Küche mit hochwertigen Siemens-Geräten (Backofen-Dampfgarer-Mikrowellen-Kombi, integrierte Kaffeemaschine, Geschirrspüler, Induktionskochfeld)
- WC mit Philips-Hue Beleuchtung, steuerbar über Alexa
- Klimaanlage (Splitgerät auf der Loggia) mit zwei Inneneinheiten im Wohn- und Schlafzimmer, App-gesteuert und auch von unterwegs bedienbar
- Samsung 85" 4K UHD TV im Wohnzimmer (App-Steuerung)
- Samsung 55" 8K TV im Schlafzimmer (App-Steuerung)
- Samsung Waschtrockner (App-Steuerung)
- Sonos Soundsystem 5.1 inkl. Subwoofer im Wohnzimmer
- Sonos Soundsystem 3.1 im Schlafzimmer
- Sonos Lautsprecher im Bad, in der Küche und im Büro
- Amazon Echo Show 15" Multimedia-Bildschirm im Bad
- Umfassende Philips-Hue Lichtsteuerung in der gesamten Wohnung (Alexa gesteuert) inkl. Mood-Light Wandpaneele
- Elektrischer Kamin mit Heizfunktion und Fernbedienung
- Wohnungstür mit Video- und Fernsteuerung (Haustüre im EG ebenfalls per Video und Audio von unterwegs offenbar)
- Eckgarnitur + Dreierbank auf der Loggia (inkl. neuem Ersatzbezug)
- Aufbewahrungstruhe aus Rattan auf der Loggia
- Wohnzimmermöbel (Schreibtisch, Beistelltisch und weitere sieben Möbelstücke)
- Natuzzi Echtleder-Doppelcouch mit verstellbarer Fuß- und Kopfstütze

Im Haus gibt es auch noch einen Kinderspielraum und selbstverständlich einen Kinderwagen-

und Fahrradabstellraum.

Mit der geplanten Verlängerung der U-Bahn Linie U2 bis Wienerberg (Baubeginn 2028, Betrieb ab ca. 2032-2035) ist die Wienerberg City direkt an das Wiener U-Bahnnetz angeschlossen! Auch jetzt sind Sie hier bereits bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden (Bus Linien 7B, 15A, 63A, 65A) und das Zentrum Wiens ist in weniger als 30 Minuten zu erreichen, der Hauptbahnhof in ca. 20 Minuten. Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der Lokalbahnhof Meidling (U6, S1, S2, S3, S80).

Das beliebte große Erholungsgebiet Wienerberg liegt direkt vor der Tür! Sämtliche Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Kinderbetreuung, Schulen und medizinische Versorgung sowie Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung auch zu Fuß gut erreichbar. Eine detaillierte Umgebungsanalyse steht zur Verfügung.

>>> [Hier geht's zu der interaktiven 360°-Tour](#)

**Der Preis NUR € 570.000,--**

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 114.000,--/monatlich € 2.280,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 40.0 kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf: B  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.99