

## **3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit beeindruckender Panoramaterrasse**



Visualisierung Küche

**Objektnummer: 1748/142**

**Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	169,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,71
<b>Kaufpreis:</b>	1.298.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

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

### Provisionsangabe:

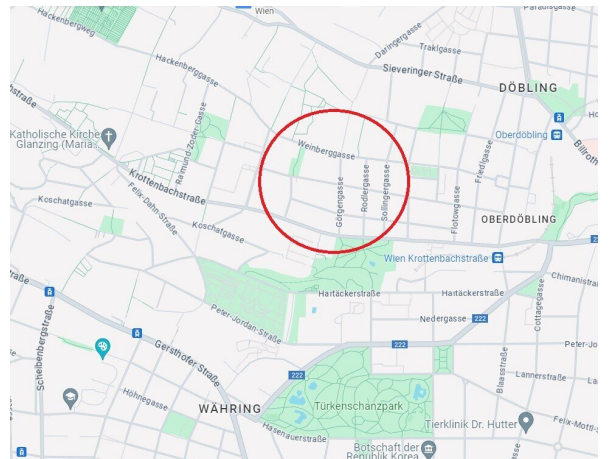
3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

### Engel & Völkers Wien MMC

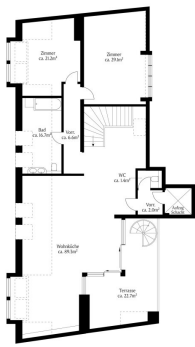
EUV Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 4 / 2  
1010 Wien

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



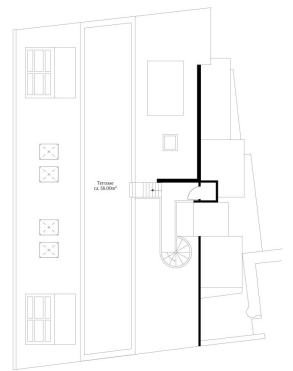






Grundriss - 2.Dachgeschoss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Die Raumabmessungen sind nur für die Orientierung zu dienen. Für die tatsächlichen Abmessungen sind die technischen Zeichnungen zu konsultieren.



Grundriss - Dachgeschoss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Die Raumabmessungen sind nur für die Orientierung zu dienen. Für die tatsächlichen Abmessungen sind die technischen Zeichnungen zu konsultieren.

## Objektbeschreibung

Direkt unter dem Himmel Wiens, erbaut im Jahr 2013 befindet sich diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung. Ganzjährig lässt sich hier die einzigartige, lichtdurchflutete Atmosphäre genießen. Die gesamte Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und bietet ein großartiges Wohngefühl für Anspruchsvolle. Herzstück der Wohnung ist die knapp 90 m<sup>2</sup> große offene Wohnküche. Die imposanten Fensterflächen vereinnahmen jeden Betrachter sofort und hinterlassen ein wunderbares Gefühl von Weite. Die intelligente Raumaufteilung trennt die Schlaf- und Badezimmer durch einen Flur ab. In diesem privaten Wohnungsbereich erwartet man zwei große Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne und Walk-In Dusche sowie ein WC. Ein Zimmer verfügt über die wunderschönen Fensterflächen und die Raumhöhe des Wohn-/Essbereiches.

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist die Dachterrasse mit einem 360 Grad Panoramablick. Hier, umgeben von grünen Wiener Parks, Wäldern und Weingärten, blicken Sie bis zur Donau Skylines.

Ein Silvester Feier lässt sich hier schön treffen.

Für die angenehmen kühlen Sommertage sorgt die Klimaanlage in der Wohnung.

Zudem steht eine Garage zur Verfügung, um Ihre Mobilität und den Komfort zu optimieren. Ein Stapelparkplatz kann zusätzlich um EUR 30.000,-- erworben werden. Die Betriebskosten belaufen sich auf EUR ca. 623,18/Monat inkl. Rücklage und USt. Wir weisen darauf hin, dass mit dem Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

#### Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap