

**3-Zimmer-Eigentumswohnung im DG - 360° Rundumblick -
104 m² Dachterrasse mit Whirlpool und 2
Tiefgaragenplätze im Eigentum**



Objektnummer: 960/67654

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,94 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 33,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	2.450.000,00 €
Betriebskosten:	258,42 €
USt.:	33,40 €
Provisionsangabe:	

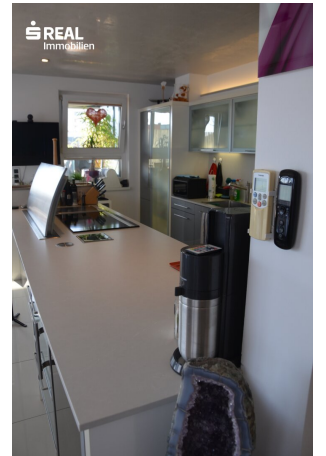
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

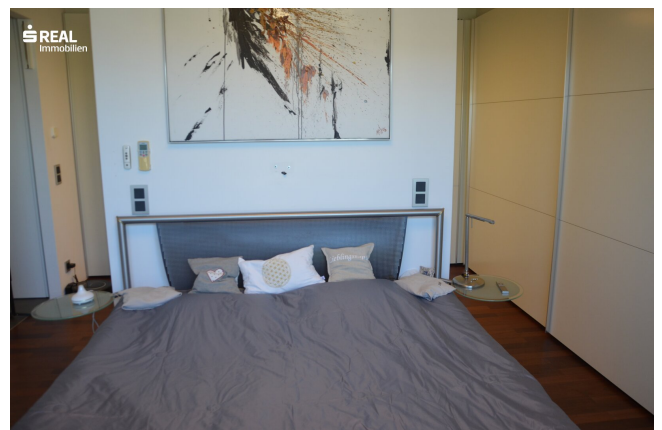
Ihr Ansprechpartner

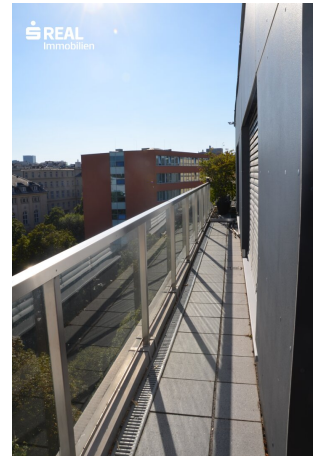


Andreas Heger

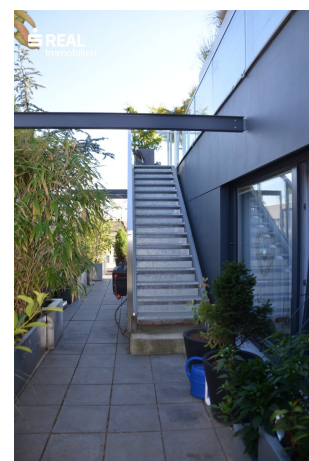
Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

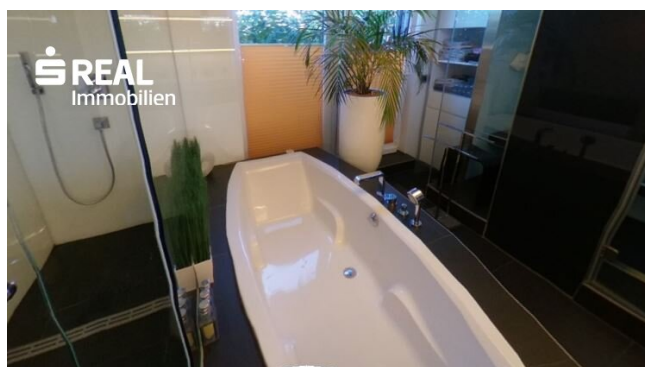








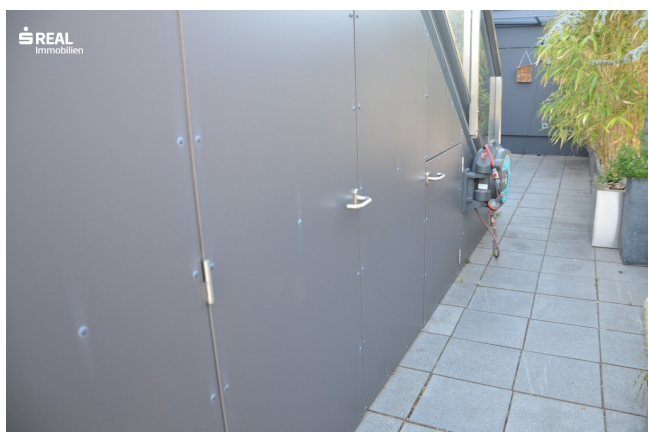


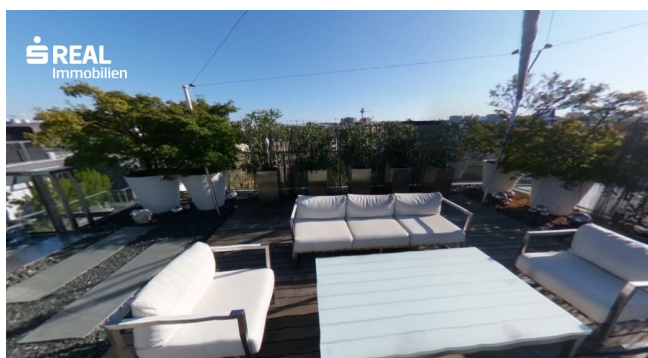


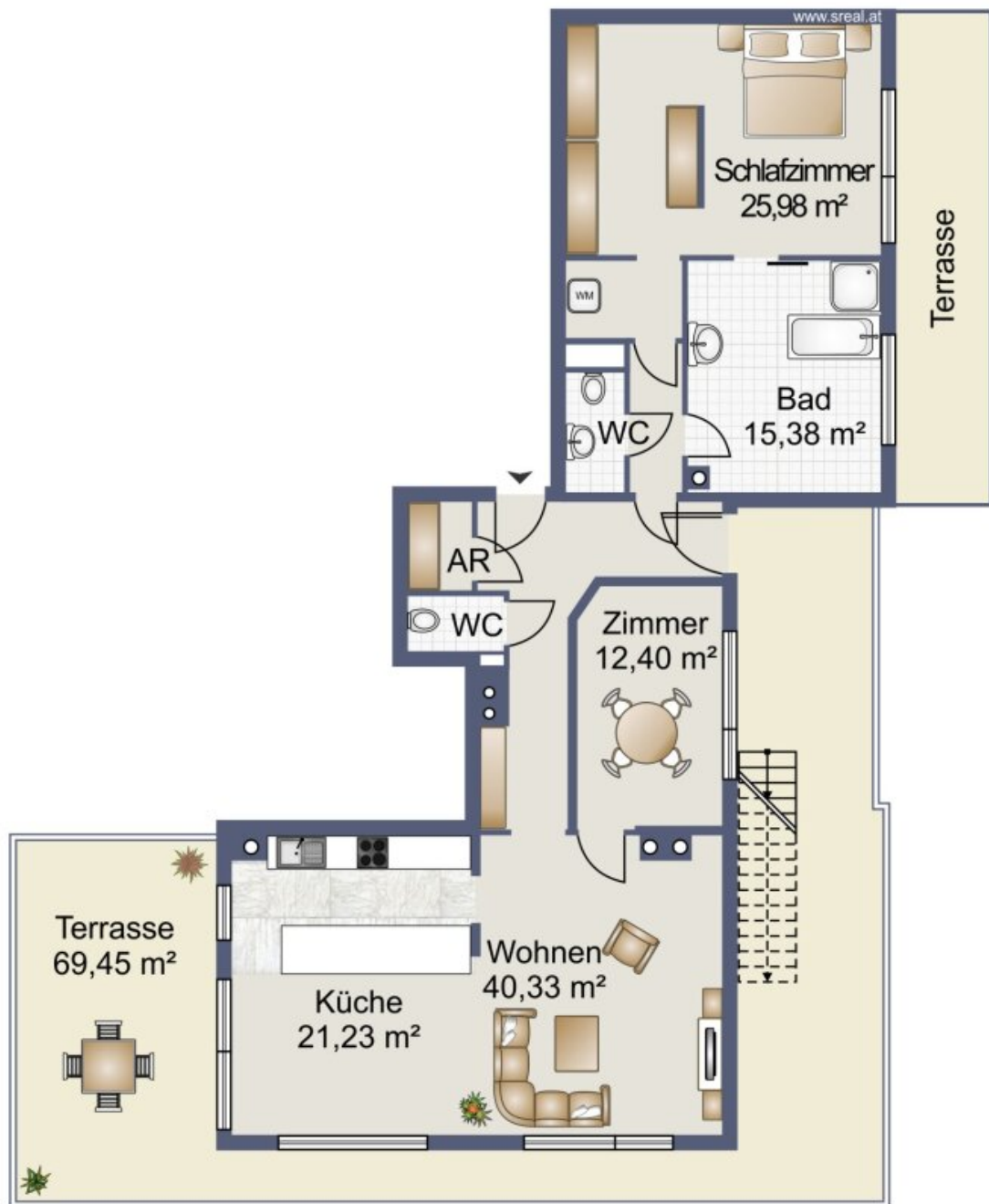




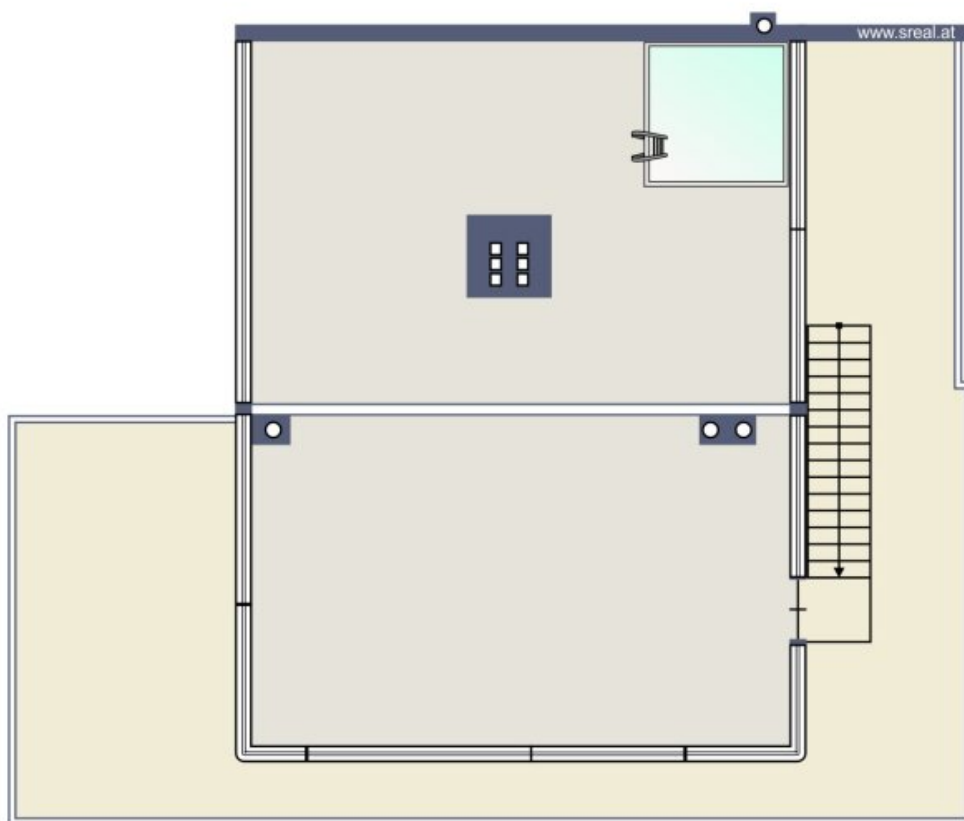




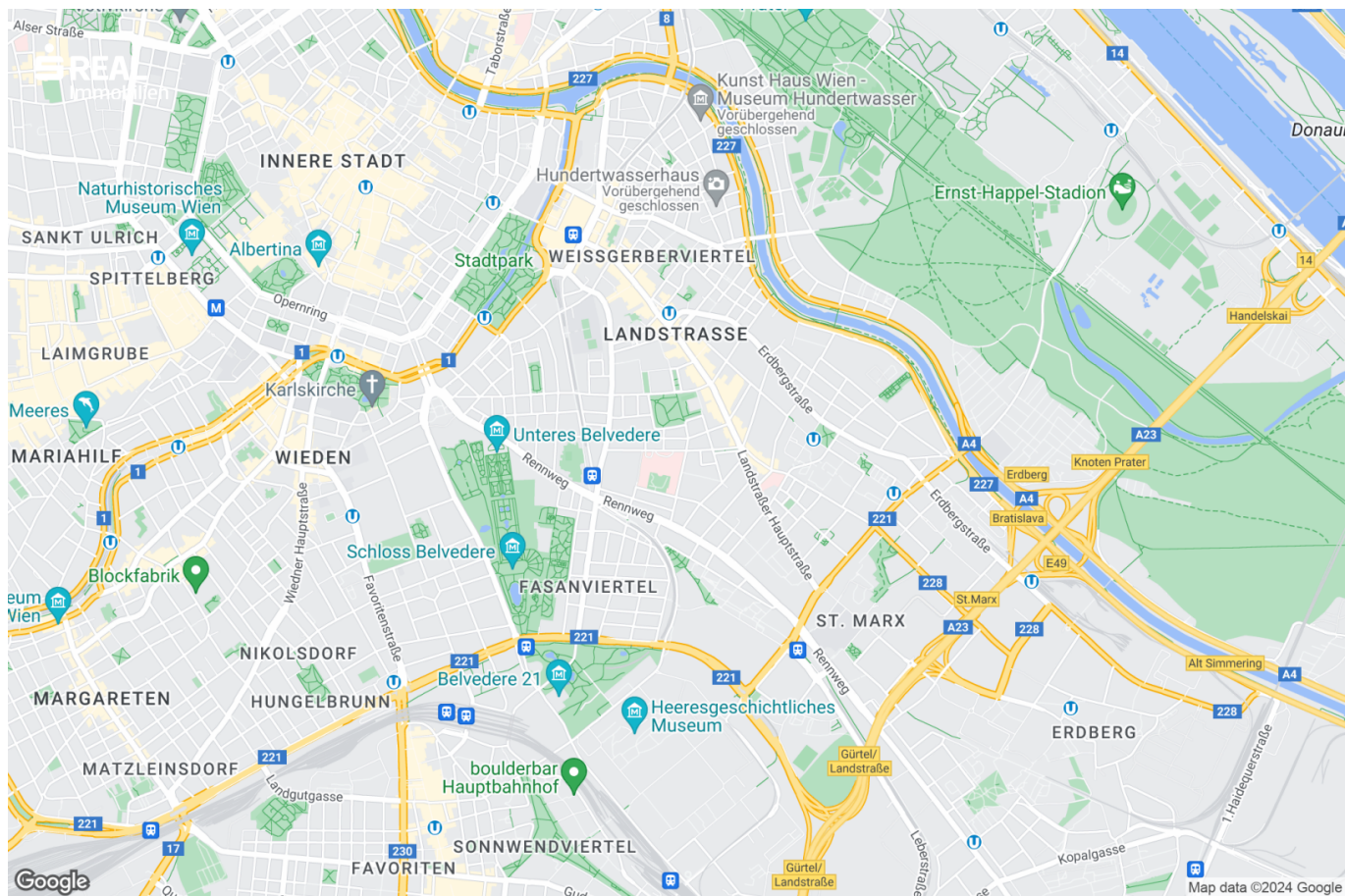




Skizze



Skizze Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Diese sehr gut angelegte Wohnung befindet sich im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirks. Durch die Eingangstür im 7. Obergeschoss (DG) betreten Sie die Wohnebene, welche von Terrassenflächen umgeben ist.

Vom zentralen Vorzimmer gelangt man über einen kurzen Gang mit beleuchteten Vitrinen in den repräsentativen Wohnbereich.

Der gemütliche Bereich besticht durch einen Heizkamin, welcher an der Wand zum Büro für eine stimmungsvolle Atmosphäre sorgt. Die offene Küche mit Koch- und Anrichtezeile in der Raummitte, mit ostseitigem Essbereich und südseitiger Terrasse, bietet ein kommunikatives Miteinander während des Kochens.

Vom Vorzimmer gelangen Sie auch zu den privaten Räumen. Hier finden Sie neben dem großen Schlafraum (durch einen Steher in Schlafbereich und Schrankbereich getrennt), eine separate Toilette (mit Pissoir und Handwaschbecken) auch ein großes Badezimmer mit Dusche, halbfreistehender Badewanne, Dampfbad und Doppelwaschbecken. Eine vorgelagerte Terrasse ist von der restlichen Wohnung getrennt und nur über Bad bzw. Schlafzimmer betretbar. Der Platz für das Bett (Kopfteil am Steher) lässt Sie jeden Morgen mit Blick auf die Pflanzen der Terrasse erwachen.

Die Dachterrasse können Sie sowohl über das Vorzimmer als auch über die Wohnküche betreten. Es gibt einen Ausgang auf die Hauptterrasse der Wohnebene mit Freitreppe auf die atemberaubende Dachterrasse, welche das alles überblickende Herzstück dieser Immobilie ist, aufgeteilt in einen Loungebereich, einen Liegebereich und Platz für den Whirlpool (mit Freiluftdusche). Entscheiden Sie, wo Sie Ihre Zeit am liebsten verbringen. Der Loungebereich lässt sich im Handumdrehen dank eines Seilsystems, mit einem Sonnensegel beschatten, die Liegeflächen durch einen Vorhang noch mehr abschirmen.

Durch die zentrale Lage und die beiden zugehörigen Garagenstellplätze können Sie jeden Tag frei entscheiden, ob Sie individuell oder öffentlich Ihre Wege erledigen. Die U3 Station Kardinal-Nagl-Platz ist weniger als 7 Gehminuten entfernt, ebenso die S-Bahnstation Rennweg, noch näher sind die Stationen der umliegenden Busverbindungen.

Hier geh's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3046418?accessKey=6537>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap