

**Wo man singt, da lass Dich ruhig nieder:
Schrammel-Mania am Heuberg**



Rendering Wohnzimmer samt Aussicht

Objektnummer: 583145

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,38 m ²
Gesamtfläche:	239,54 m ²
Lagerfläche:	11,31 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 34,67 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.883.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2
1060 Wien





SCHRAMMELGASSE 108

1170, WIEN



TOP 8. 2. DACHGESCHOSS

INGANG ÜBER
1. DACHGESCHOSS

- GARTEN
- BALKON / TERRASSE
- WOHNUNG / PARKETT
- WOHNUNG / FEINSTEIN

TERRASSE 1 | 40.95m²
TERRASSE 2 | 7.68m²
TERRASSE 3 | 40.54m²

VR/ TREPPE | 8.54m²
VORRAUM | 6.87m²
GARDEROBE | 5.69m²
WC | 2.97m²
ABSTELLRAUM | 8.25m²
ZIMMER | 11.74m²
BAD | 5.55m²
ZIMMER | 13.02m²
WOHNKÜCHE | 56.02m²
ZIMMER | 16.87m²
SCHRANKRAUM | 9.20m²
BAD/WC | 5.64m²

FREIFLÄCHE GESAMT 89.16m² WOHNFLÄCHE GESAMT 150.38m²
LAGERFLÄCHE 11.31m²



ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG.
INVENTAR UND MÖBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS!
Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.
Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung ohne Genehmigung ist untersagt und wird dementsprechend geahndet.

ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH
AT-1090 WIEN | THURNGASSE 15A | +43 1 310 0347 | WWW.ADD-ARCHITEKTEN.AT

SCHRAMMELGASSE 108 | VERKAUFSPLAN

M 1:100

SCHRAMMELGASSE 108

1170, WIEN



- GARTEN
- BALKON / TERRASSE
- WOHNUNG / PARKETT
- WOHNUNG / FEINSTEIN

ÜBERSICHTSPLAN 2. DACHGESCHOSS



ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG.
INVENTAR UND MÖBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS!
Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.
Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung ohne Genehmigung ist untersagt und wird dementsprechend geahndet.

ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH
AT-1090 WIEN | THURNGASSE 15A | +43 1 310 0347 | WWW.ADD-ARCHITEKTEN.AT

SCHRAMMELGASSE 108 | VERKAUFSPLAN M 1:250

Objektbeschreibung

Wo man singt, da lass' Dich ruhig nieder, böse Menschen haben keine Lieder

Ob das 1884 gegründete "Specialitäten Quartett Gebrüder Schrammel" auch dieses Volkslied zum Besten gegeben hat, darf bezweifelt werden. Sicher hingegen ist, dass in der nach ihm benannten Schrammeltasse genau 200 Jahre später sogar 2 Quartette, also insgesamt 8 Wohnungen fertig gestellt werden, die "alle Stückln" spielen:

- Vogelgezwitscher von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang
- sanfter Wind, der die mächtigen Baumkronen des Wienerwalds zum Singen bringt
- das Glitzern der Wiener Skyline

Das fröhliche Lachen der Kinder, die in den zu den Wohnungen gehörigen Pools planschen, passt perfekt dazu!

Ob Gartenwohnung mit Pool oder Penthouse: Sie haben die Wahl, denn derzeit stehen noch alle Wohnungen zur Verfügung!

Wie wunderbar, dass rechtzeitig mit der Fertigstellung der Wohnungen die Eintragungs- und Pfandrechtsgebühr für die ersten € 500.000,- entfällt!

Gerne können wir Ihnen fertiggestellte Wohnbauprojekte des Bauträgers namhaft machen.

Eine Stadt, die Ihnen zu Füßen liegt! Auf rund 150m² Wohnfläche erstreckt sich dieses genial aufgeteilte Penthouse, das einem den Atem raubt. Bereits beim Eintreten in die Dachgeschosswohnung erhaschen Sie einen Blick, der eindrucksvoller kaum sein kann. Sei es von der großzügigen Wohnküche, einem der drei hochmodern ausgestatteten Schlafzimmer sowie den drei Terrassen mit gesamt ca. 90m² Fläche- das unverbaubare Panorama erschafft ein Gefühl der Freiheit.

Zwar besticht die Raumaufteilung bereits durch ihre beiden großzügig angelegten Badezimmer, die zwei davon getrennten Toiletten, einen großen Schrankraum sowie Abstellraum, ganz besonders ist jedoch die Tatsache, dass die Terrassen sich auf der gleichen Ebene wie die restlichen Aufenthaltsräume befinden, Sie müssen demnach keine Stiegen gehen. Und auch die Exklusivität steht bei dieser Wohnung an erster Stelle! So fahren Sie zB. mit dem Aufzug direkt von der Garage in Ihr Penthouse.

Doch sowohl die Gebäudeausstattung als auch die Energieeffizienz machen dieses

Wohnerlebnis zu etwas ganz besonderem. Sei es durch die Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher, die PV-Anlage oder die elektrische Beschattung - in Sachen Energie wurde an alles gedacht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.