

## Exklusive Eigentumswohnung inmitten der Weinberge



Luxuswohnung 1190 Wien

**Objektnummer: 3865\_1**

**Eine Immobilie von RE/MAX Today**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1452
<b>Wohnfläche:</b>	97,21 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,51
<b>Kaufpreis:</b>	762.126,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

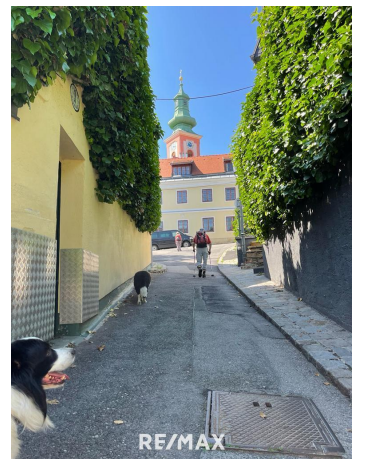


**Mag. Markus Martinek**

RE/MAX Today  
Döblinger Hauptstraße 73  
1190 Wien

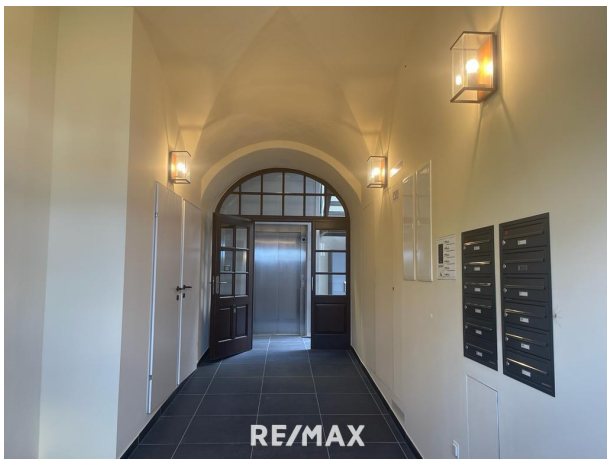
T +43 676 78 50 245  
H +43 676 78 50 245

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



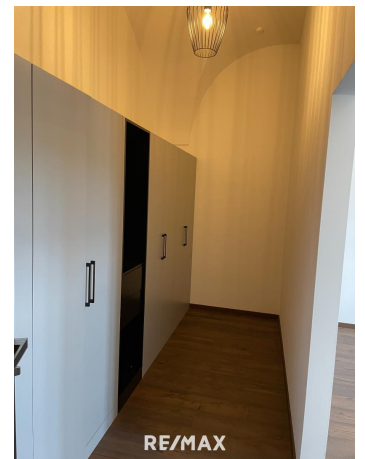
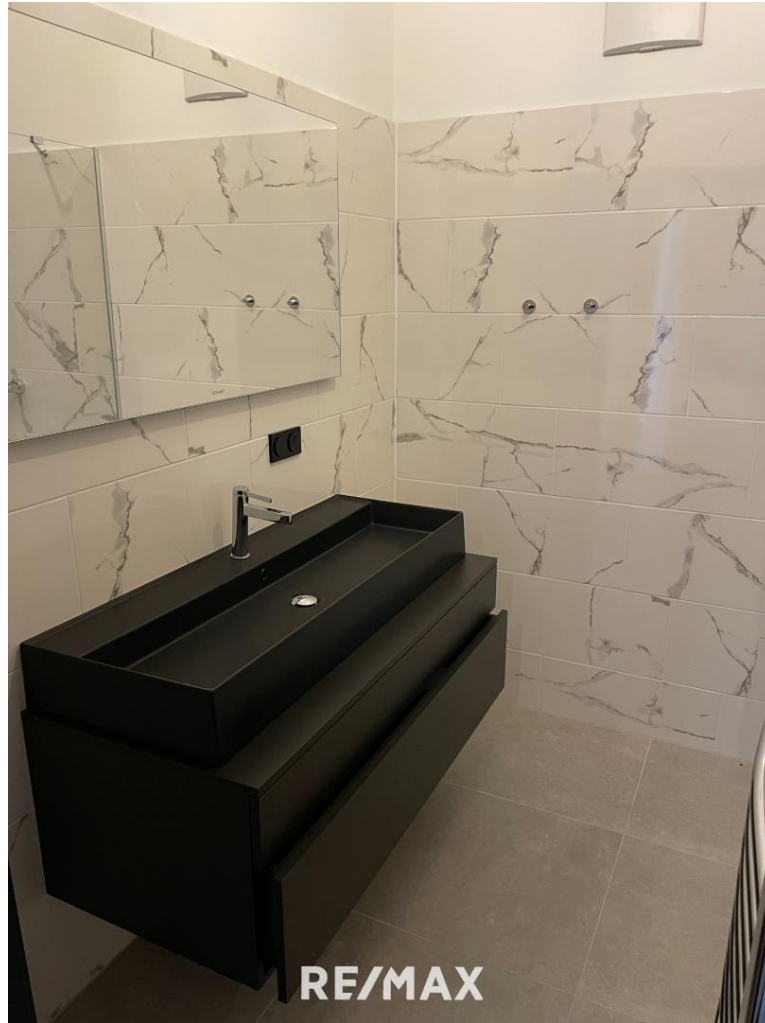


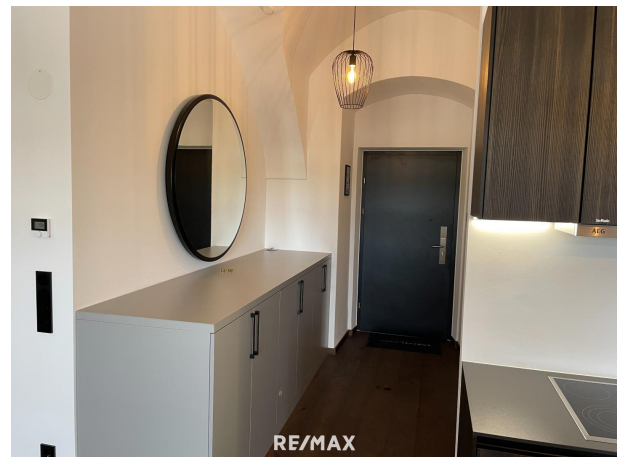
















# Objektbeschreibung

## Exklusive Luxuswohnung im historischen Kahlenbergerdorf, 1190 Wien

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, eingebettet zwischen den malerischen Weinbergen des Kahlenbergerdorfs, erwartet Sie diese stilvolle Luxuswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup>. Dieses prachtvolle Refugium befindet sich in einem historischen Altbau, dessen zeitlose Eleganz und architektonischer Charme liebevoll bewahrt wurden. Hier verbindet sich Geschichte mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Die Wohnung umfasst insgesamt drei großzügige Zimmer, darunter zwei exklusive Schlafzimmer, die beide mit einem eigenen luxuriösen Badezimmer und einem separaten Schrankraum ausgestattet sind. Diese außergewöhnliche Raumaufteilung garantiert Ihnen höchsten Komfort und eine unvergleichliche Privatsphäre. Der lichtdurchflutete Wohnbereich bietet einen wundervollen Blick Richtung Donau und schafft eine Atmosphäre von Ruhe und Geborgenheit.

Ein besonderes Highlight dieser außergewöhnlichen Immobilie ist der weitläufige Garten, mit der Möglichkeit einen Swimmingpool zu erwerben – der perfekte Rückzugsort an sonnigen Tagen, um die Seele baumeln zu lassen oder sportlich aktiv zu werden. Der Garten selbst liegt harmonisch eingebettet in die malerische Kulisse der Weinberge und bietet eine beeindruckende Aussicht auf die umliegende Natur.

Für Wassersportliebhaber und Motorbootfahrer bietet die Nähe zur Donau ein Paradies: Hier genießen Sie unzählige Möglichkeiten, das Wasser auf vielfältige Weise zu erleben. Die Verbindung aus urbanem Komfort und naturnahem Luxus macht diese Wohnung zu einem begehrten Rückzugsort.

Zudem bietet das Kahlenbergerdorf ein diskretes und exklusives Wohnumfeld, in dem sich auch zahlreiche prominente Nachbarn niedergelassen haben. Hier verschmelzen Stil, Eleganz und Privatsphäre zu einem unvergleichlichen Lebensgefühl.

### Highlights dieser einzigartigen Immobilie:

- Luxuswohnung auf ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem historischen Altbau
- 3 großzügige Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer mit jeweils eigenem Schrankraum und eigenem Badezimmer
- Atemberaubende Lage umgeben von Weinbergen im Kahlenbergerdorf
- Weitläufiger Garten, Swimmingpool (zusätzlich erwerbbar)
- In unmittelbarer Nähe zur Donau – ideal für Wassersport und Motorbootfahrer
- Exklusive, prominente Nachbarschaft und absolute Privatsphäre

Diese Wohnung verkörpert den Inbegriff von luxuriösem Wohnen in einer der schönsten und begehrtesten Lagen Wiens. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, und lassen Sie sich von diesem Juwel im Kahlenbergerdorf verzaubern.?

Machen Sie sich am besten Ihr eigenes Bild mittels einer Besichtigung vor Ort. Wir finden: es lohnt sich!?

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

**Betriebskosten:**

Betriebskosten netto € 245,94

Rücklage netto: € 58,33

10 % USt: € 24,60

Gesamt: 328,87

Dazu kommt:

Baurechtszins netto € 91,97

Heizung/Warmwasser netto: 226,82 + USt. (verbrauchsabhängig)

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.