

## Top-Penthouse mit Wohlfühlgarantie!



**Objektnummer: 1533**

**Eine Immobilie von KLEIN & PARTNER Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	229,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	275,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	1.998.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	500,20 €
<b>Heizkosten:</b>	252,91 €
<b>USt.:</b>	97,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Richard Wolczecki**

KLEIN&PARTNER Immobilien GmbH



















**KLEIN & PARTNER**  
IMMOBILIEN



**Ryszard Wolczecki**

Vorname/Name

**Klein & Partner Immobilien GmbH**

Name des Unternehmens/Immobilienrehänder

**Angestellter**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01005303**

Treuhänder-Nummer

**260876t**

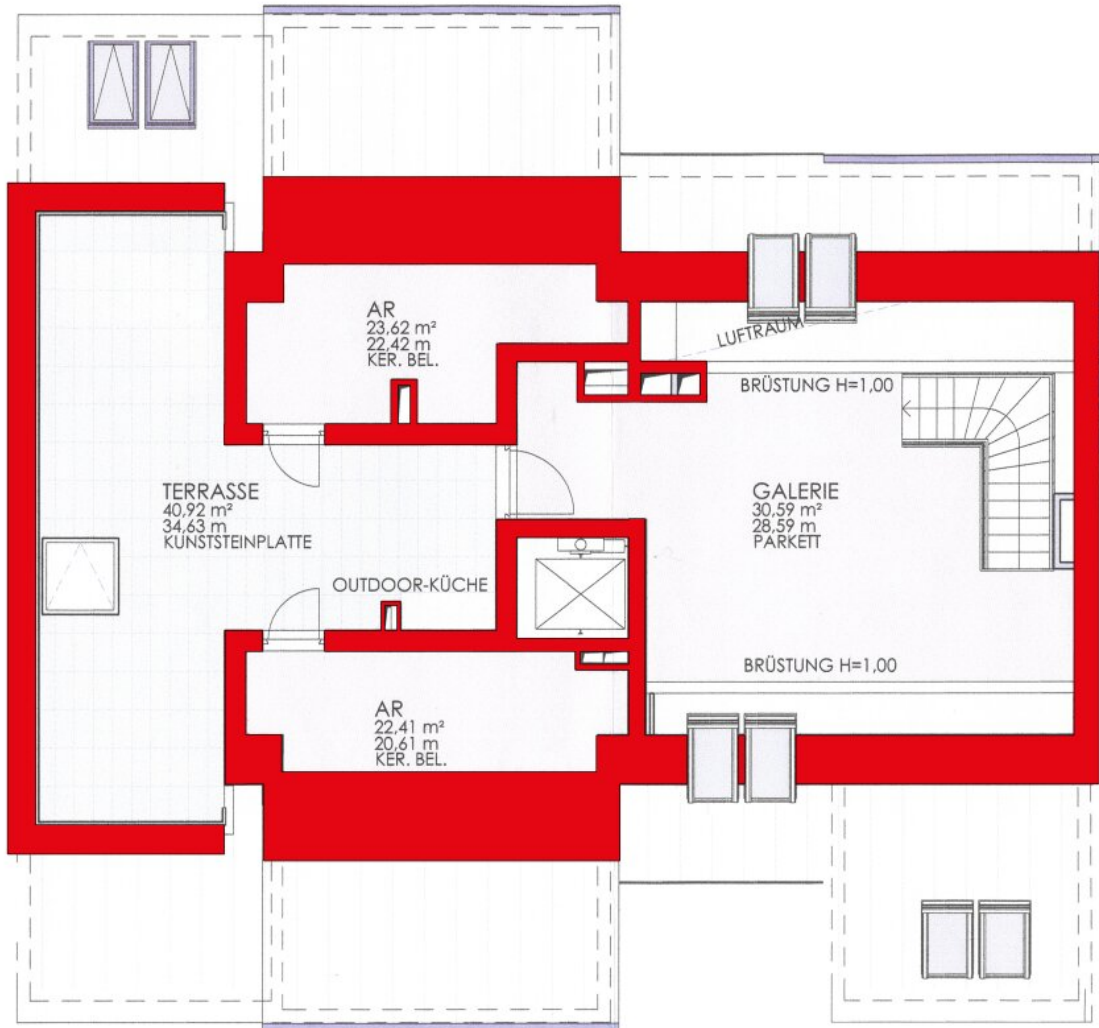
Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2026**







## Objektbeschreibung

Sind Sie bereit für das große Ansehen?

Denn als Eigentümer dieser einzigartigen Immobilie werden Sie selbst zum Objekt der Bewunderung für Ihre Freunde!

Herzlich willkommen in Ihrem neuen

- luxuriösen und schicken
- höchst modernen,
- hochwertig ausgestatteten und
- flächendeckend lichtdurchfluteten

Domizil, dessen Angebot an Lebensqualität, Wohnkomfort und höchstes Niveau kaum zu übertreffen ist.

Denn diese, in ihrer Form und Ausstattung einzigartige Immobilie wird ohne Zweifel von Menschen geschätzt, die sich keinesfalls mit etwas Gewöhnlichem zufrieden geben wollen.

In diesem Penthouse werden Sie unausweichlich die Begeisterung Ihrer Mitmenschen und einige, neidvolle Blicke erleben! Denn dieses Werk der Sonderklasse bietet alles, was für ein komfortables und hochqualitatives Leben steht: Raum, Licht, Ambiente und pure Lebensfreude.

Der offene Grundriss und die hochwertige Ausstattung schaffen ein helles und modernes Ambiente. Die großen Glasfronten sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre.

Entsprechend dem Höchstqualität-Prinzip wurden in die Wohnung ausschließlich die besten Materialien verarbeitet, welche in weiterer Folge durch hochwertigste Innenausstattung vervollständigt wurden.

### **Wer wird sich in diesem Traumdomizil am wohlsten fühlen?**

- Alleinstehende mit ausgeprägtem Raumbedarf,
- Paare mit Vorliebe zu weitläufigen Flächen und luftiger Innengestaltung,
- Familien mit Kindern,
- junge, erfolgreiche Menschen und auch
- diejenigen, die bereits ihren Lebensherbst genießen.

Denn die Gestaltung dieses Appartements erfüllt ohne jeglichen Kompromisse den Wunsch nach Lebensfreude jeden einzelnen Tag, bei wunderbarem Raumangebot und in absolutem Wohnkomfort.

Das bisherige 3-Zimmer-Objekt kann außerdem in Handumdrehen zu einer Familienwohnung mit 3 Schlafzimmern umgestaltet werden.

### **Wodurch zeichnet sich noch diese Immobilie aus?**

- Privat-Zugang von dem Aufzug direkt in die Wohnung,
- einen atemberaubenden Weitblick von 4 Terrassen auf zwei Ebenen,
- einen großen Garagenplatz für bis zu 2 Fahrzeuge.

### **Weitere Highlights!**

- Durch die Alleinlage im Dachgeschoss genießen Sie jede Menge Privatsphäre, absolute Ruhe und garantierte Exklusivität auf höchster Ebene. Auf den großflächigen, sonnigen Terrassen, die sich auf beiden Wohnebenen befinden, erleben Sie schöne Stunden und genießen einen Weitblick.
- Die, mit hochwertigen Geräten ausgestattete und in den Salon integrierte Wohnküche kann als perfekter Ort dienen, um Ihre Familie und Freunde zu empfangen, denn die offene Gestaltung des Wohnsalons es ermöglicht, während des Kochens mit Ihren Gästen zu interagieren.
- Die zahlreichen Terrassen bieten den perfekten Ort für ein gemütliches Essen im Freien oder für Ihre Freizeitgestaltung im Freien.
- Die Badezimmer und 2 separate WCs, verfügen über moderne Armaturen und ansprechende Keramik-Elemente in elegantem Design.
- Die kosteneffiziente Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme an kalten Tagen.

### **Zusammengefasst:**

Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für einfach alle, die sich ein ungestörtes und luxuriöses Leben in einer ruhigen und dennoch zentraler Lage wünschen.

Um das Besondere an dieser spektakulären Liegenschaft ausführlich und detailtreu zu erleben und die Eigenschaften dieses Luxus-Penthouses wahrzunehmen, muss man es einfach Live erleben.

### **Sind Sie interessiert?**

Dann zögern Sie nicht, kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese traumhafte Immobilie vorzustellen und Sie auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause zu begleiten.

### **FINANZIERUNG leicht gemacht!**

Durch die Kooperation mit einem professionellen, effizienten und marktführenden Finanzierungsunternehmen, bitten wir unseren Interessenten eine Kreditmöglichkeit an, die trotz der aktuellen, durch die KIM-Verordnung erschwerten Kreditvergabe, eine günstige Finanzierung ermöglicht. Fragen Sie uns!

**Interessenten, die mit uns einen aufrechten Maklervertrag haben, übermitteln wir auf Wunsch folgende, objektspezifische Unterlagen:**

- Objektexposee,
- Energieausweis,
- Grundbuchauszug,
- Wohnungseigentumsvertrag,
- Nutzwertgutachten,
- Eigentümerversammlungsprotokoll,
- Vorausschau 2024,
- aktuelle Betriebskostenvorschreibung.

### **INFOS & BESICHTIGUNGEN:**

Für Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Herr Wolczecki unter [+43 699 14146868](tel:+4369914146868) oder [+43 1 877 2222](tel:+4318772222) gerne zur Verfügung.

### **RECHTLICHER HINWEIS:**

Im Hinblick auf die geltende Gesetzeslage weisen wir darauf hin, dass für unser Tätigwerden für jeden Interessenten (vollständige Anbietung, Besichtigungen und sonstige Dienstleistungen) der Abschluss eines Maklervertrages die unbedingte Grundlage darstellt.

### **INFORMATION FÜR KONSUMENTEN:**

- Dieses Objekt wird von einem konzessionierten Immobilienmaklerunternehmen vermarktet. Im Falle des Ankaufs fällt eine Vermittlungsprovision an.
- Der Makler ist kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs für beide Vertragspartner des abzuschließenden Geschäfts tätig (Doppelmakler).

### **COPY RIGHTS!**

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Texte und Bilder in der Anzeige sowie im Objekt-Exposee, urheberrechtlich geschütztes Eigentum des Verfassers/Autors, Herrn Ryszard Wolczecki sind und dürfen ausschließlich mit schriftlichem Einverständnis des Urhebers kopiert, vervielfältigt und verwendet werden.

### **POST SCRIPTUM:**

Wir sind auf Miet- und Eigentumsobjekte, sowie Grundstücke im 13. Bezirk spezialisiert, vermitteln allerdings selbstverständlich auch Wohnimmobilien im gesamten Großraum Wien! Wenn Sie beim Verkauf Ihrer Immobilie auf Ihre RECHTSSICHERHEIT großen Wert legen und wenn für Sie deren Vermittlung hinsichtlich der fachlichen Kompetenz nur durch einen absoluten Experten für Sie in Frage kommt, setzen Sie auf unser Know-how sowie Kontakte zu den richtigen Käufern und sichern Sie sich Ihren Erfolg durch Qualitätsarbeit, starke Spezialisierung und 30-jährige Erfahrung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap