

## Familiendomizil - 4,5 Zimmer Residenz mit 25 m<sup>2</sup> Dachterrasse



Dachterrasse

**Objektnummer: 6862**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien,Währing
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	121,10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	164,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	1,49 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	1.446.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	233,77 €
<b>USt.:</b>	25,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva-Maria Pichler**

Wohn3 Team GmbH







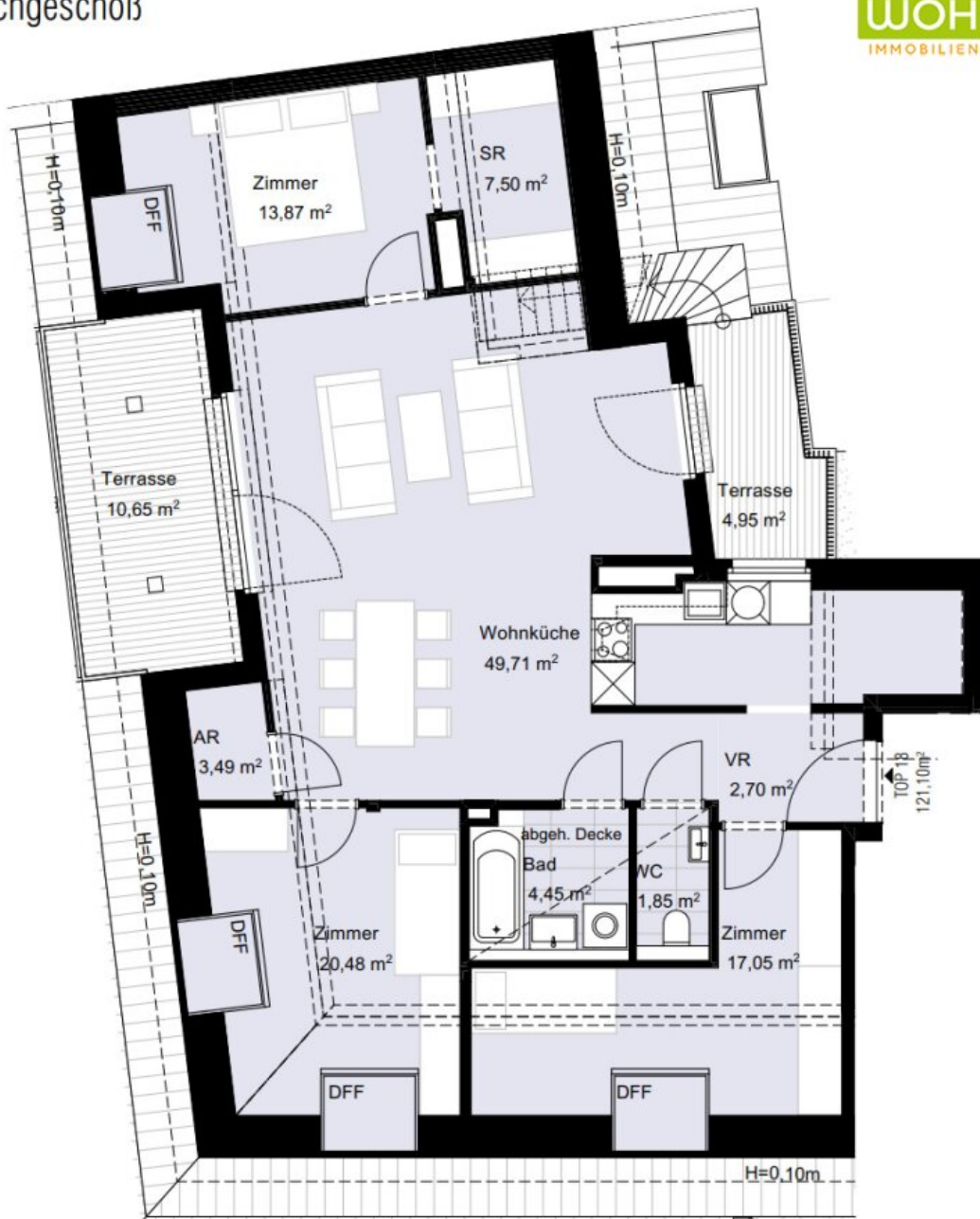




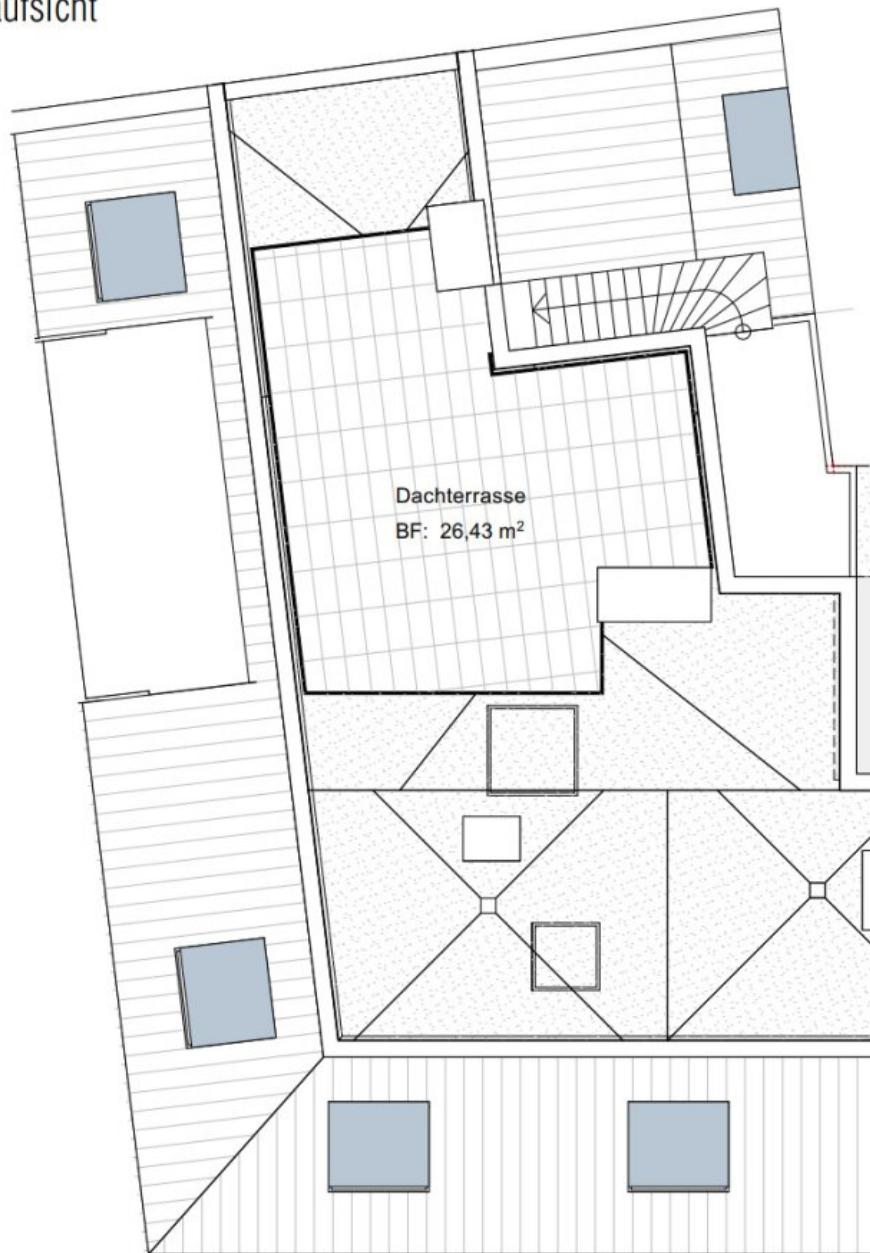




# Top 18, 2. Dachgeschoß



# Top 18, Dachaufsicht



## Objektbeschreibung

### Über das Projekt:

**Hervorragende Lage** kombiniert mit **allen Annehmlichkeiten** des modernen Wohnens! In einer der **begehrtesten Wohngegenden** Wiens unweit des hippen **Johann-Nepomuk-Vogl-Platzes**, dem kulinarischen **Kutschkermarktes** und der **U6 Michelbeuern-AKH** wird ein Neubauprojekt mit **18 exquisiten Eigentumswohnungen** errichtet. Egal ob für Singels, Paare oder Jungfamilien, Homeoffice-Lovern oder Hobbygärtner: angefangen bei **47 m<sup>2</sup> bis hin zu großzügigen 121 m<sup>2</sup>** begeistern diese **2-4 Zimmer Wohnungen** mit **hochwertiger Ausstattung** und **durchdachter Raumaufteilung**. Für **außergewöhnliches Wohnambiente** und **optimale Lichtdurchflutung** sorgen die teils **bodentiefen Fenster**. Die Einheiten verwöhnen ihre Bewohner mit großzügigen Freiflächen wie eigenen **Gärten, Balkonen oder Loggien** und für alle Sonnenanbeter im Dachgeschoss **großzügige Dachterrassen**. Die **hauseigene Tiefgarage, Kellerabteile** sowie ein **Kinderspielplatz** und ein **Fahrradraum** tragen zu einem gelungenen Gesamtkonzept bei.

Alle Wohnungen zur Eigennutzung oder als Anlageform verfügbar.

Eine **Nutzung als Praxis / Büro** ist laut WEV gestattet.

**Beziehbar:** ab sofort

### Über die Wohnung:

Diese exquisit gestaltete **Penthouse-Wohnung** wird Sie in ihren Bann ziehen. Perfekt eingebettet im 18. Bezirk, in einer der **begehrtesten Wohngegenden**, erwartet Sie hier ein außergewöhnliches **Wohnerlebnis** verteilt auf zwei zauberhafte Ebenen.

Im **Dachgeschoß** begrüßt Sie ein Vorraum, gefolgt von einem **modernen & weitläufigen Küchen- und Essbereich**, der keine Wünsche offen lässt. Von hier aus genießen Sie den Ausblick und erreichen sowohl die **westseitige Terrasse mit 10 m<sup>2</sup> Fläche**, als auch die ruhige **Innenhofterrasse mit Aufgang zur 26 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse**. Die **Dachterrasse** besticht mit ihrem einzigartigen **360-Grad-Blick über ganz Wien und Umgebung**. Der Blick reicht vom Kahlenberg zum Rathaus über die Millenium City bis hin zum Donauturm und dem DC Tower: Hier kann man von früh bis spät die Sonne genießen!

Das **luxuriöse Wohnzimmer** strahlt eine exklusive Atmosphäre aus und **drei (Schlaf-) Zimmer sind zentral begehbar**. Eines der Zimmer bietet mit **angrenzendem Schrankraum** idealen Komfort! Das **Badezimmer** punktet mit Fliesen aus elegantem Feinsteinzeug und ist mit **Badewanne und WM-Anschluss** top ausgestattet. Die **Toilette** samt Handwaschbecken ist separat gelegen. Ein **Abstellraum** rundet das Raumangebot ab. Die Offenheit des Grundrisses und die **großzügigen Fensterfronten** durchfluten die Räume

mit natürlichem Licht und schaffen eine luftige, einladende Stimmung.

### Highlights:

- großzügige **Wohnküche**, zwei gegenüber liegende Terrassen vermitteln Freiraum
- exklusive Dachterrasse mit 360° Blick über Wien
- 3 zentral begehbare **(Schlaf-) Zimmer**
- **bodentiefe Fenster** für helle Räume, Dachflächenfenster, Jalousien
- **hochwertiges Bad** mit Wanne, Waschmaschinen-Anschluss, Toilette separat
- **Bodenbelag**: Echtholz-Parkettböden, Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen, **Fernwärme**; Vorbereitung für eine **Klimaanlage**
- Begrünte Begegnungszone im Hof, Kinderspielplatz
- ausreichend **Fahrrad- und Kinderwagenräume**, eigene **Kellerabteile**
- hauseigene **Tiefgarage** mit 13 Stellplätzen (Duplex)

### Infrastruktur:

- **Straßenbahn**: Nr. 40, 41, 42 Eduardgasse (2 Gehminuten), Nr. 9 Vinzenzgasse (7 Gehminuten), Nr. 43 Palffygasse (12 Gehminuten)
- **U-Bahn**: U6 Michelbeuern AKH (10 Gehminuten, bzw. 5 Min. Fahrzeit - Tram)
- **Nachtbus**: N8 Michelbeuern AKH (6 Gehminuten), N41 Martinstraße (7 Gehminuten), N43 Alser Straße (15 Gehminuten)
- **Supermarkt / Lebensmittel**: Billa (3 Gehminuten), Hofer (2 Gehminuten), sowie der beliebte **Kutschkermarkt** mit trendigen Cafés und Restaurants (5 Gehminuten)
- **Kinderbetreuung**: z.B. Kindergruppe Kleiner Pinguin (1 Gehminute), Zwergengarten (3 Gehminuten)
- **Schulen**: PVS + PMS De La Salle (3 Gehminuten), RG Schopenhauerstraße (3 Gehminuten), Campus Sacre Coeur (9 Gehminuten)
- **Universitäten**: MedUni (15 Gehminuten, bzw. 8 Min. Fahrzeit - Rad), Uni Wien (15 Min. Fahrzeit mit den Öffis), TU Wien (22 Min. Fahrzeit mit dem Rad), WU Wien (26 Min. Fahrzeit mit dem Rad),
- **Parks**: Für Sportbegeisterte und Naturverbundene gibt es **unzählige Parks und Grünflächen in unmittelbarer Nähe**. Hervorzuheben ist der **Schubertpark** mit Hundezone, Fußball- und Tennisplätzen sowie Spielplätzen, ebenfalls ist der **Türkenschanzpark** fußläufig erreichbar

Zur Eigennutzung oder als Anlageform möglich! **Anlegerpreis**: € 1.326.606,-  
Treten Sie ein in dieses wundervolle Wohnjuwel und erleben Sie das pulsierende Leben Wiens aus einer neuen Perspektive, **hoch über den Dächern der Stadt!**

**Gerne steht Ihnen Frau Eva-Maria Pichler für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660-380 31 34](tel:0660-3803134) zur Verfügung.**

**Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap