

Luxuriöses Penthouse mit traumhaftem Weitblick über ganz Wien in Ober St. Veit



Objektnummer: 79743

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Löfflergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	169,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 52,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,02
Gesamtmiete	2.799,99 €
Kaltmiete (netto)	2.219,25 €
Kaltmiete	2.545,44 €
Betriebskosten:	326,19 €
USt.:	254,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.

EHL Wohnen GmbH







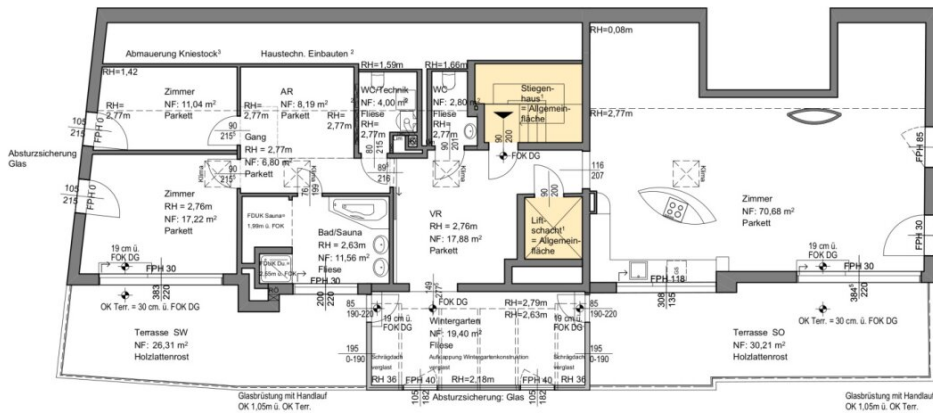


GRUNDRISS DACHGESCHOSSWOHNUNG

LAGE



FLÄCHEN



Flächenaufstellung	m ²
Vorraum	17,9
Wohnküche	70,7
Wintergarten	19,4
WC	2,8
WC/Technik	4,0
Bad/Sauna	11,6
Zimmer	17,2
Zimmer	11,0
Abstellraum	8,2
Gang	6,8
Wohnnutzfläche	169,6
Terrasse SO	30,2
Terrasse SW	26,3
Freiflächen	56,5

- Erläuterungen:
- 1 - Lift / Stiegenhaus sind Allgemeinflächen > Nicht Gegenstand der Vermessung
 - 2 - Hautechnische Installationen (symbol. Darstellung > Circa-Lage), Klima = Deckeneinbaugeräte
 - 3 - Abmauerung Kniestock nicht messbar wegen Möbelausbauten, Vorsatzschalen Vorwandinstallationen etc.

Kennzeichnung hausinterner Allgemeinflächen

Information zur Maßtoleranz:
Abweichungen der planischen Darstellung kleiner gleich drei Prozent der Nutzfläche (sh. WEG, 2002)

Parteienkeller*	
KFZ Abstellplätze	
* - Nicht Gegenstand der Vermessung	

ad2 architekten ZT KG
A. Damon - A. Doser (r.)
team@ad2-architekten.at
A-1121 Wien am Steig
Weinberggasse 10
T +43 (0) 6605608015
T +43 (0) 66056026000
www.ad2-architekten.at



Plan Nr.: 02

Bestandsaufnahme Top 10, ohne Bemessung

M 1/100
I Maßstab
D 2017-06-26

1130 Wien Löfflergasse
Auftraggeber: DDR, Julia und Dr.
Pfeifferlechner



Alle Daten, Texte, Bilder und Grafiken dieses Dokuments sind urheberrechtlich geschützt und dürfen ohne Zustimmung der Architekten verwendet, kopiert, verbreitet oder in irgendeiner Weise veröffentlicht werden. Inhalt und Angaben können sich ohne Mitteilung an den Auftraggeber ändern.

Objektbeschreibung

Luxuriöses Penthouse mit traumhaftem Weitblick über ganz Wien!

Dieses exklusive Penthouse befindet sich in prominenter Villenlage in unmittelbarer Nähe zum Hörndlwald, Roten Berg und dem Lainzer Tiergarten. Demnach befindet sich das gepflegte Haus in einer absoluten Grünruhelage am Rande des Wienerwaldes. Die angenehme Atmosphäre und das luxuriöse Ambiente machen Hietzing zu einer der elegantesten Wohngegenden Wiens. Ein attraktives Gastronomieangebot sowie zahlreiche Sport und Freizeitmöglichkeiten sorgen für eine sehr hohe Lebensqualität und runden die erstklassige Lage ab.

Durch den direkten Liftzugang gelangen Sie bequem von der Tiefgarage in den Vorraum der Wohnung. Das einzigartige Penthouse verfügt über eine großzügige Wohnküche, zwei separat begehbare Schlafzimmer, einen Wintergarten, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche sowie einer Sauna, zwei separat begehbare Toiletten, einen Abstellraum sowie über einen Vorraum. Die beiden südseitigen Terrassen bieten einen traumhaften Blick ins Grüne und über ganz Wien.

Ausstattung

- moderne Einbauküche mit allen Geräten
- Parkettboden aus Tropenholz
- Sauna und Whirlwanne
- Einbaumöbel aus Echtholz
- Alarmanlage mit Bewegungssensor
- Elektrisches Sonnensegel mit Windsensor
- Außenrollläden
- 2 Tiefgaragenplätze (zusätzlich 100€ / Stellplatz)
- Kellerabteil

Das Objekt ist nicht barrierefrei, jedoch gibt es einen barrierefreien Zugang über die Garage.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Buslinie 54A, 54B,

Heizung, Warmwasser und Strom werden nach Verbrauch abgerechnet.

Bezug: 15.09.2024

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten:

3 BMM Kaution

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <750m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap