

Traumhafte Terrassen-Eigentumswohnung im Kahlenbergerdorf



Objektnummer: 3865_5

Eine Immobilie von RE/MAX Today

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1190 Wien |
| Baujahr: | ca. 1452 |
| Wohnfläche: | 133,81 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | C 54,20 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,51 |
| Kaufpreis: | 1.204.290,00 € |
| Infos zu Preis: | |

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

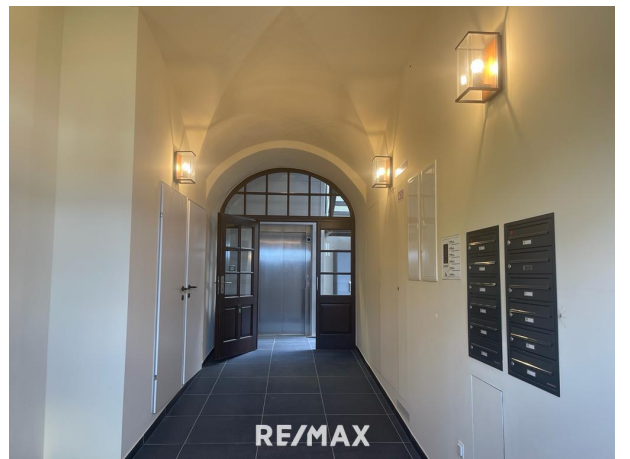


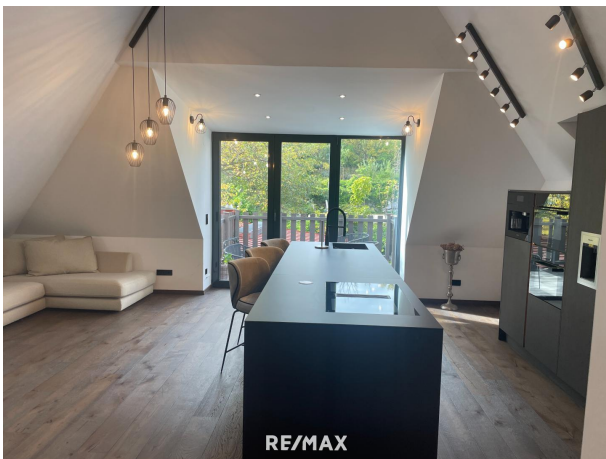
Mag. Markus Martinek

RE/MAX Today
Döblinger Hauptstraße 73
1190 Wien

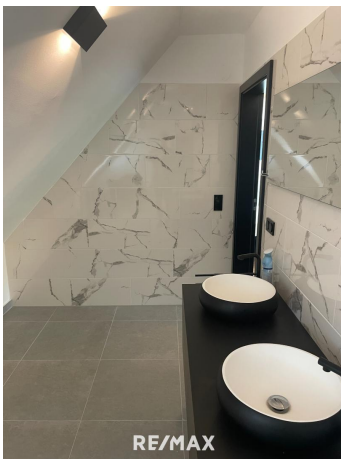


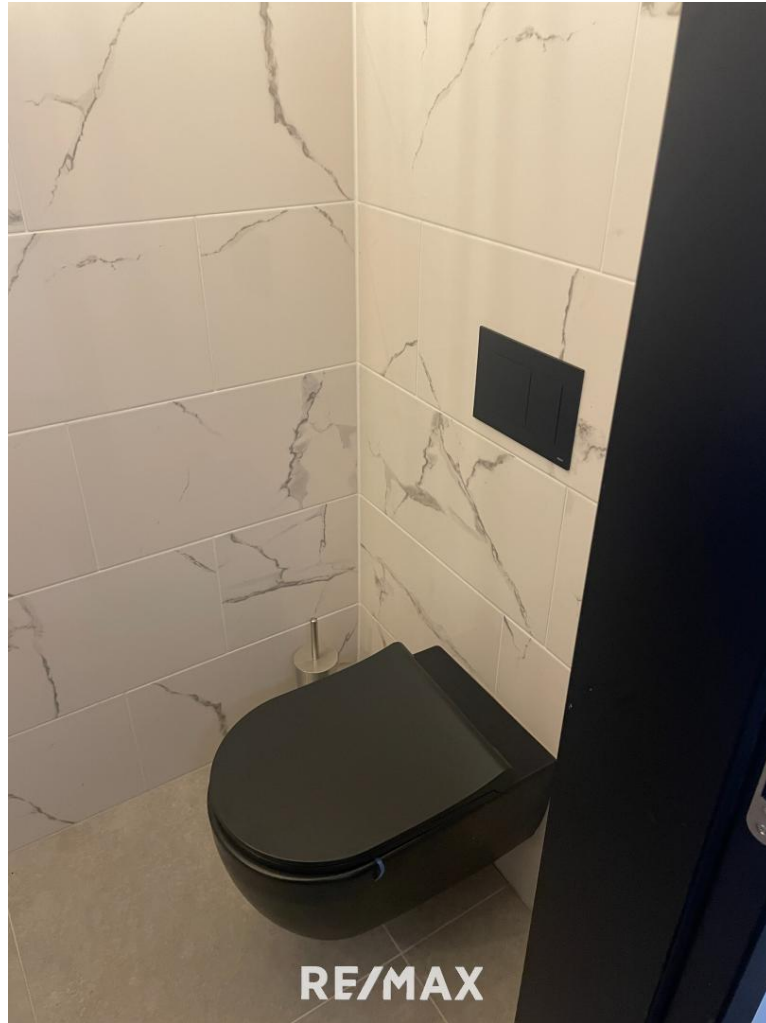














Objektbeschreibung

Exklusive Luxuswohnung im historischen Kahlenbergenderdorf, 1190 Wien Inmitten der malerischen Weinberge des Kahlenbergenderdorfs, einem der exklusivsten und begehrtesten Viertel Wiens, präsentiert sich diese prachtvolle Luxuswohnung im historischen Altbau. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 134 m² bietet diese 3-Zimmer-Wohnung ein luxuriöses Wohngefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Der offene Wohnbereich mit einer modernen Wohnküche ist das Herzstück dieser eleganten Residenz. Stilvolle Details und ein durchdachtes Raumkonzept schaffen eine unvergleichliche Atmosphäre, in der sich Tradition und zeitgemäßer Komfort vereinen. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die ca. 9 m² große Terrasse, die einen wunderschönen Blick auf die umliegenden Weinberge bietet – der perfekte Ort, um die Schönheit der Natur in absoluter Ruhe zu genießen. Das riesige Badezimmer ist ein wahres Highlight dieser Immobilie. Mit edlen Materialien gestaltet, bietet es reichlich Raum für Entspannung und Wohlbefinden. Zwei separate WC-Anlagen ergänzen den gehobenen Komfort und die durchdachte Raumaufteilung dieser außergewöhnlichen Wohnung. Ein weiteres einzigartiges Merkmal dieser Residenz ist die Möglichkeit, einen Swimmingpool im weitläufigen Garten zu erwerben. Hier können Sie an warmen Sommertagen die Sonne genießen oder sich sportlich betätigen, während die idyllische Umgebung der Weinberge und die Nähe zur Donau für ein unvergleichliches Lebensgefühl sorgen. Wassersportbegeisterte und Motorbootfahrer profitieren von der unmittelbaren Nähe zur Donau, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet. Das Kahlenbergenderdorf besticht durch seine exklusive und diskrete Nachbarschaft, die neben der idyllischen Lage auch zahlreiche prominente Bewohner zu schätzen wissen. Hier verbinden sich absolute Privatsphäre, Naturverbundenheit und urbaner Luxus auf einzigartige Weise. **Highlights dieser außergewöhnlichen Immobilie:** • Luxuriöse 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 134 m² Wohnfläche im historischen Altbau • Stilvolle Wohnküche und offener Wohnbereich • Ca. 9 m² Terrasse mit traumhaftem Blick auf die Weinberge • Riesiges Badezimmer und zwei separate WC-Anlagen • Möglichkeit, einen Swimmingpool im Garten zu erwerben • Umgeben von Weinbergen und in unmittelbarer Nähe zur Donau • Ideal für Wassersport- und Motorbootliebhaber • Exklusive, prominente Nachbarschaft und ruhiges Wohnumfeld Diese einzigartige Wohnung im Kahlenbergenderdorf vereint höchsten Wohnkomfort mit einer der schönsten Lagen Wiens. Eine seltene Gelegenheit, Luxus und Natur in perfekter Harmonie zu erleben. 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 € 342,99 Rücklage netto: € 81,34 10 % USt: € 34,30 Gesamt: 458,63 Dazu kommt: Baurechtszins netto € 108,46 Heizung/Warmwasser netto: 270,25 + USt. **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.