

**PANORAMABLICK! Exklusive 3-4 Zimmer Wohnung mit großzügiger Loggia + traumhaftem Fernblick! LIVE YOUR DREAM!**



**Objektnummer: 5630/354**

**Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,22
<b>Kaufpreis:</b>	859.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,86 €
<b>USt.:</b>	23,28 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7  
1140 Wien

















# Objektbeschreibung

## INDIVIDUELLES WOHLERLEBNIS IM 26. STOCK • EINZIGARTIGER PANORAMABLICK

### SÜDOSTLOGGIA • 3 ZENTRAL BEGEBBARE ZIMMER MIT OPTION 4 ZIMMER

Mit Blick über den **Donaupark**, die **Uno City** & das **Vienna International Center** bietet diese besondere Wohnung im **26. Stockwerk des Mischek Towers** ein Wohnerlebnis der ganz besonderen Art. Die Räumlichkeiten beeindrucken nicht nur mit der **ausgezeichneten Lage**, sondern insbesondere mit dem **perfekten Grundriss**, der Raumaufteilung und der **hochwertigen Ausstattung** nach der Generalsanierung im Jahre 2020.

Vom Vorraum sind alle Zimmer zentral begehbar:

- der helle Wohnbereich mit angrenzender Küche und Ausgang auf die 28m<sup>2</sup> große Loggia mit Fernblick
- das Kinderzimmer mit vorgelagertem Schrankraum
- das Master-Schlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia
- das Badezimmer und das sep. WC

Die **hochwertige DAN-Küche** ist mit Siemens Geräten (große Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Induktionsherd) ausgestattet und bietet genügend Platz für einen gemütlichen Essbereich mit Ausgang auf die Loggia.

Das **Badezimmer** verfügt über eine Walk-In Dusche, Badewanne und Toilette, das Gäste WC ist separat.

Alle **Wohnräume** sind mit einem schönen **Eichen-Parkettboden** verlegt, die Nassräume verfliesen.

Die **Fenster** sind alle 2-fach verglast und mit Außenjalousien ausgestattet. Beheizt wird mittels **Zentralheizung** - die Kosten für Heizung und Warmwasser sind bereits in der **monatlichen Vorschreibung** inkludiert (Heizung €127,50 + 20% Ust., Wasser und Warmwasser 62,64 + 10% Ust). Ebenfalls verfügt die Wohnung über eine **Klimaanlage**.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte

Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzliche gerne folgende Dokumente zur Verfügung

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Jahresabrechnung 2023
- Monatliche Vorschreibung
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung
- Energieausweis
- Fertigstellungsanzeige
- Benützungsbewilligung
- Originalplan

**SIE KAUFEN EINE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD?**

**BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!**

**HIGHLIGHTS:**

- 26. Stockwerk
- Wohnnutzfläche ca. 118m<sup>2</sup>
- Südost Loggia mit Panoramablick
- 3 zentral begehbare Zimmer
- Badezimmer mit Wanne und DU/WC
- Sep. WC
- DAN Küche mit Essbereich
- Klimaanlage
- Zentralheizung
- 24/7 Portier Service
- Verfügbar nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap