



#0001005831

Penthouse mit gigantischer Terrasse

1190 Wien



Kaufpreis: 2.175.000,00 €

Wohnfläche: 200,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Mag. Beate Bernleithner
Immobilientreuhänderin (Maklerin)
Raiffeisen Immobilien Vermittlung
beate.bernleithner@riv.at
+43 664 60 517 517 28





BESCHREIBUNG

Aussicht#Sonne#Terrassen

Diese traumhafte Erstbezugswohnung im Dachgeschoß eines architektonisch spannenden Hauses punktet mit großzügigen Raumlösungen, vielen Terrassen in allen Himmelsrichtungen, Ausblick und toller Lage innerhalb des 19. Bezirks.

Das Haus, welches 2017 errichtet worden ist, liegt in einer Sackgasse unweit der Endstation der Straßenbahnlinie D. Die Wohnung nimmt den gesamten letzten Stock des Hauses ein, was für ein Maximum an Privatsphäre sorgt.

Wohnfläche: 198 m²

Terrassen/Balkone: ca. 230m² gesamt

Zur Wohnung gehören auch ein Wellnessbereich (Anschlüsse vorhanden) samt Weinkeller im Untergeschoß des Hauses (direkt mit dem Lift erreichbar) sowie zwei Garagenplätze und sind gemeinsam mit der Wohnung zu erwerben:

Wellnessbereich mit 113 m²: € 150.000,--

2 Garagenplätze: je € 35.000,-- (gesamt 70.000)

Gesamtpreis Wohnung + Wellness/Weinkeller + 2 Garagenplätze: € 2.395.000,--

Einer weiträumiger, sonnendurchfluteter Wohn-Ess- Küchenbereich mit direktem Zugang zu den Terrasse ist das Herzstück der Wohnung. Für besonderen Komfort sorgt ein Speiseaufzug, der Getränke und Snacks direkt auf die große Dachterrasse bringt. Ein Masterbedroom mit integriertem Badezimmer und großen Verglasungen zu zwei Terrassen lässt keine Wünsche offen. Zwei weitere Räume sowie ein Bad mit Tageslicht sind ebenso auf selber Ebene zu finden, genauso wie ein Abstellraum und eine Gästetoilette.

Über die Terrasse vom Wohnzimmer gelangt man auf die riesige Dachterrasse mit ca.160 m² und herrlicher Aussicht.

Die Ausstattung umfasst:

Fußbodenheizung

Notkamin



Klimaanlage
hochwertige Parkettböden
Holz- Alufenster
Bussystem
Speiseaufzug auf die Dachterrasse

Die Nassräume sind belagsfertig ausgeführt und können somit nach den individuellen Vorstellungen des Käufers gestaltet werden.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas- Hauszentralheizung.

Betriebskostenauflistung:

BK Wohnung : ca. € 1175,-- (inkl Akonto Heizung + Kalt/Warmwasser)

BK Wellness: ca. € 180,-- (inkl. Akonto Heizung + Kalt/Warmwasser)

BK Garage 1: ca. € 35,--

BK Garage 2: ca. € 35,--

Betriebskosten gesamt/monatl.: ca. € 1.425,--



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Penthouse
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2017
Stellplätze	2 x Garage (optional)

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 200 m ²
Kellerfläche	13,00 m ²
Terrassenfläche	ca. 240 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	09.08.2013
Gültig bis	08.08.2023
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	38,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,77
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	3
Terrassen	6

**Raiffeisen
Immobilien**



Ganz bei Ihnen





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	2.175.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	459,36 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	225,04 € inkl. USt.
Betriebskosten Lift	149,60 € inkl. 10% USt.
Heizkosten	236,64 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	51,04 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	1.121,68 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	2.175.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	10.808,38 €
Reparaturrücklage Stichtag	30.11.2022

WEITERE KOSTEN

Kaltwasser (Monatlich)	51,04 € inkl. 10% USt.
------------------------	------------------------





LAGE UND UMGEBUNG

Die Straßenbahnlinie D ist nur wenige Schritte entfernt und bringt Sie in Kürze zur U4 Station Heiligenstadt. Ins Stadtzentrum gelangt man in weniger als 30 Minuten. Mit dem Auto erreicht man in wenigen Fahrminuten die Nordbrücke, die A22 und die Lände.

Eine Volksschule, ein Kindergarten sowie ein Hort befinden sich in unmittelbarer Nähe. Generell gibt es im 19. Bezirk ein ausgezeichnetes Angebot an höheren und internationalen Schulen. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und viele Heurige sorgen für beste Lebensqualität. Shoppingfreuden können im Q19 mit über 40 Geschäften, Cafés und Restaurants ausgelebt werden.

Die wunderschöne Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Radausfahrten ein. Viele alteingesessenen Heurige und schöne Restaurants laden zum gemütlichen Verweilen ein.

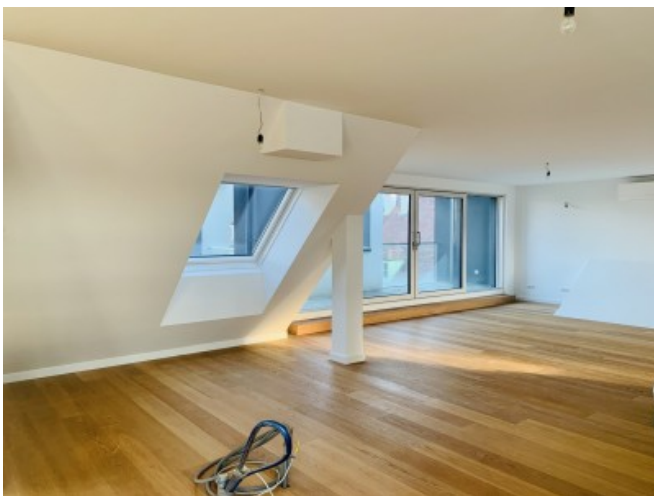
INFRASTRUKTUR

Kultur & Freizeit

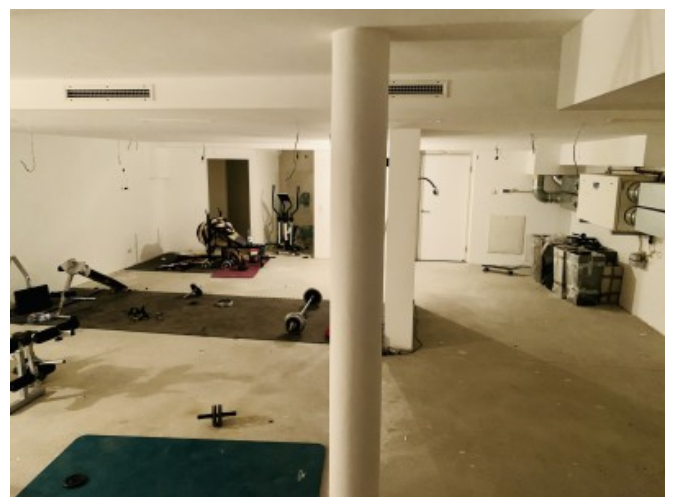
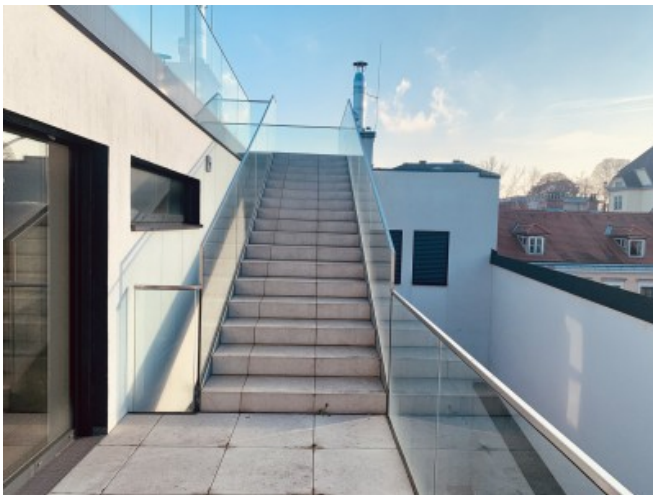
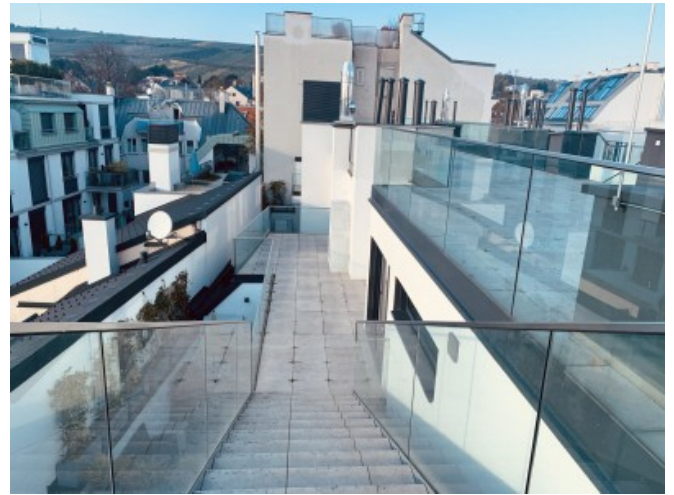
< 500m: Beethovenpark



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan Wohnung DG](#)

[Plan DG Terrasse](#)

