



#0001005831

## Penthouse mit gigantischer Terrasse

1190 Wien



Purchase price: 2.175.000,00 €

Living Area: 200,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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 m<sup>2</sup>

Terrassen/Balkone: ca. 230m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>: € 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 m<sup>2</sup> 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,--



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Penthouse
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2017
Car Spaces	2 x Garage (optional)

### AREAS

Living Area	ca. 200 sqm
Cellar Area	13,00 sqm
Terrace Area	ca. 240 sqm

## ENERGY CERTIFICATE

### *Available*

Energy Certificate Date	09.08.2013
Valid until	08.08.2023
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	38,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,77
fGEE Class	 A

## SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	2
Toilets	3
Bedrooms	3
Terraces	6





## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	2.175.000,00 € incl. VAT
----------------	--------------------------

### RUNNING COSTS

Running costs	459,36 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

Repair Costs	225,04 € incl. VAT
--------------	--------------------

Running costs Lift	149,60 € incl. 10% VAT
--------------------	------------------------

Heating Costs	236,64 € incl. 20% VAT
---------------	------------------------

Warmwater	51,04 € incl. 10% VAT
-----------	-----------------------

### TOTAL

Total Running Costs	1.121,68 € incl. VAT
---------------------	----------------------

Total buy price	2.175.000,00 € incl. VAT
-----------------	--------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	nach Vereinbarung
--------------------	-------------------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------

### FINANCIAL INFORMATION

Reserve Status	10.808,38 €
----------------	-------------

Reserve Deadline	30.11.2022
------------------	------------

### ADDITIONAL COSTS

Kaltwasser (Monthly)	51,04 € incl. 10% VAT
----------------------	-----------------------





## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

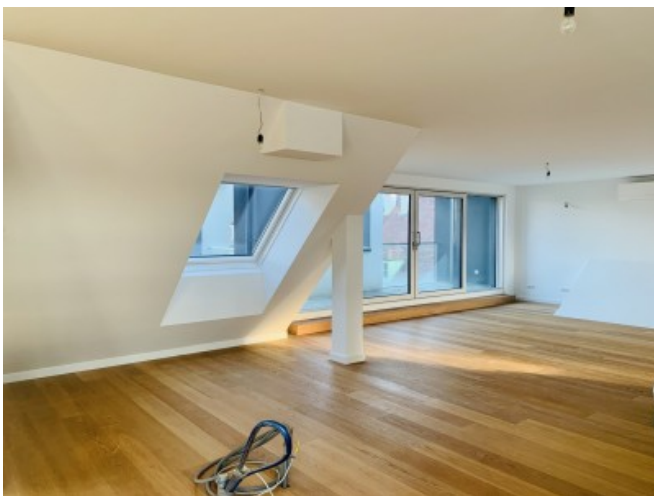
### Recreation

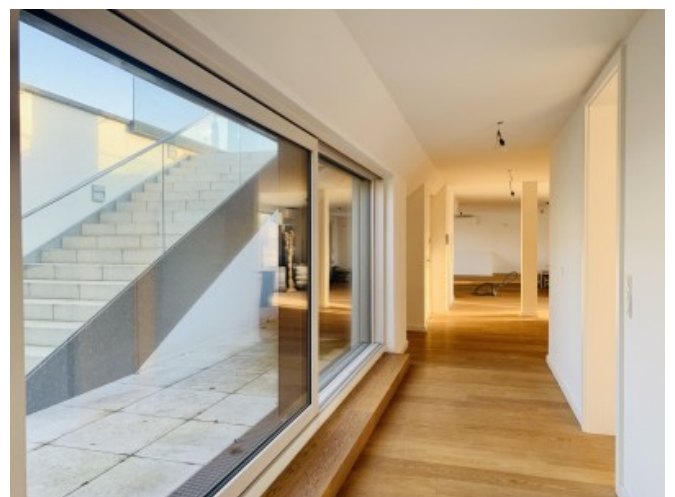
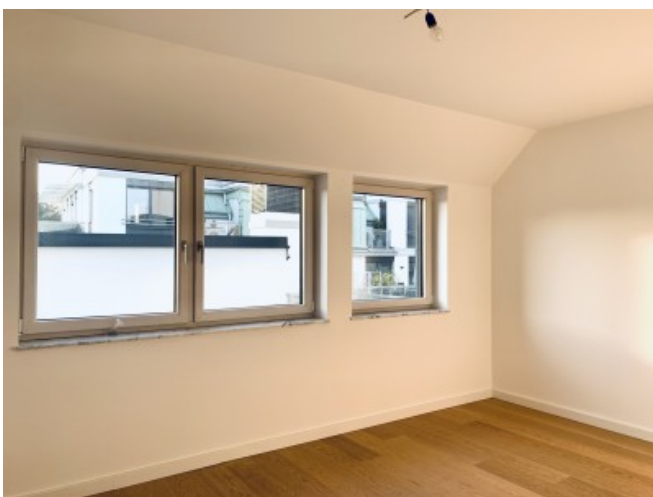
< 500m: Beethovenpark

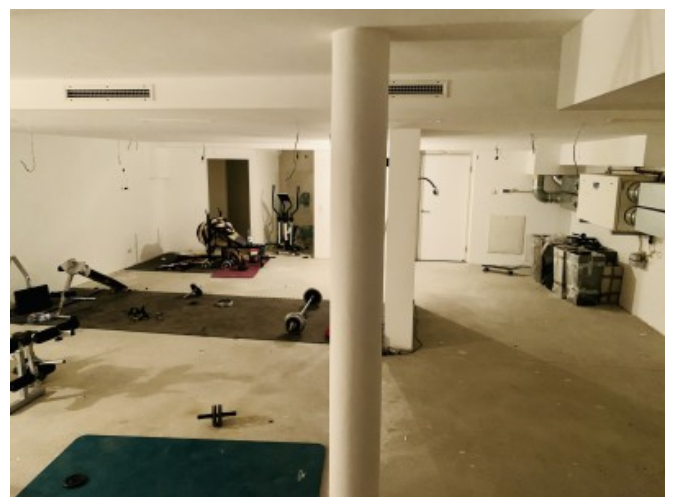
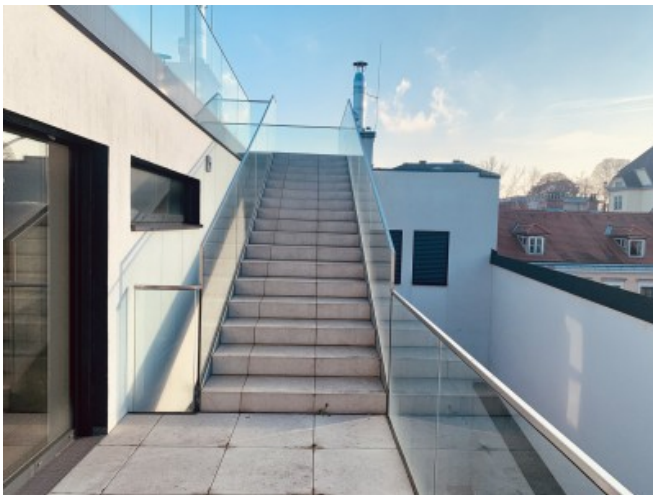
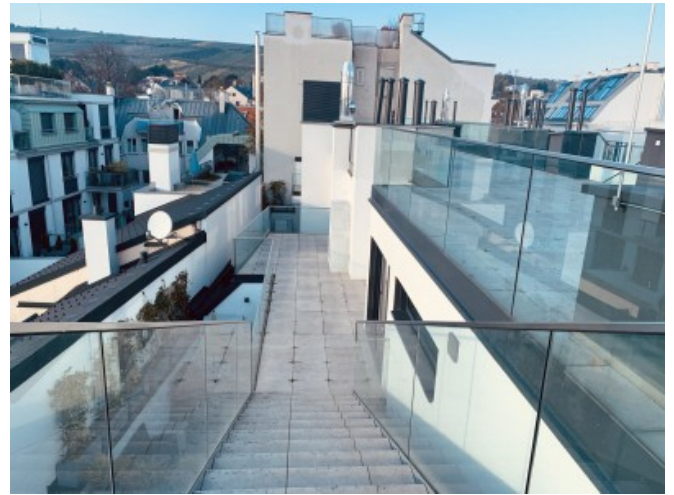


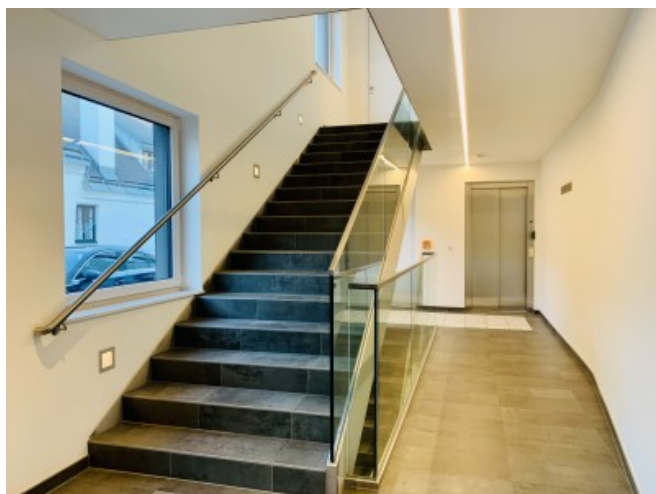


GALLERY









## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Plan Wohnung DG](#)

[Plan DG Terrasse](#)

