



#0001009076

Tolle Penthouse-Designerwohnung mit zwei Terrassen und traumhaftem Fernblick Nähe Gasometer

1030 Wien



Kaufpreis: 560.000,00 €

Wohnfläche: 88,43 m²

Zimmer: 2



IHR BETREUER



Ing. Wolfgang Wagner

Immobilientreuhänder (Makler)

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

wolfgang.wagner@riv.at

+43 664 60 517 517 78





BESCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich im 11. Liftstock des 2018 errichteten und dementsprechend modern gestalteten und topgepflegten Gebäudes.

Man betritt die Wohnung über einen großzügigen Eingangsbereich, von dem aus die zum Wohnzimmer offene Küche, eine riesiger und voll ausgestatteter Schrankraum sowie das Schlafzimmer zugänglich sind.

Die voll möblierte und mit hochwertigen Geräten ausgestattete Küche öffnet sich zum Wohnraum hin und ist von allen Seiten zugänglich.

Daran schließen ein großer Essbereich und ein ebenfalls großzügig gestalteter und heller Wohnraum mit großen, teils deckenhohen Verglasungen an.

Von diesem Raum ist der Ausgang auf eine südseitige Terrasse mit fast 15 m² möglich. Diese wird mit einer Pergola mit elektrisch verstellbaren Lamellen beschattet.

Vom Schrankraum und auch vom Schlafzimmer gelangt man in ein ebenfalls hochwertig eingerichtetes Badezimmer mit deckenhoher Verglasung dem eine westseitige Loggia vorgelagert ist.

Von Terrasse und Loggia ergibt sich ein traumhafter Fernblick.

Die Wohnung ist voll klimatisiert und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und dem offenen, loftartigen Charakter.

Ein großzügiger Garagenplatz mit einer 400 Volt Wallbox und ein Kellerabteil sind im Kaufpreis inbegriffen!



Im Haus stehen noch eine Gemeinschaftsterrasse, ein Fahrradabstellraum sowie eine Sauna mit Außenbereich und ein Gemeinschaftsraum (jeweils über ein hausinternes System buchbar) zur Verfügung.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Objektkategorie | Wohnung |
| Nutzung | Wohnen |
| Vermarktungsart | Kauf |
| Eigentumsform | Wohnungseigentum |
| Baujahr | 2018 |
| Baustatus | Abgeschlossen |
| Heizung | Fernwärme: Fernwärme |

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

| | |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum | 04.03.2016 |
| Gültig bis | 03.03.2026 |
| HWB-Wert (KWh/m ² /a) | 16,84 |
| HWB Klasse |  A |
| fGEE Wert | 0,79 |
| fGEE Klasse |  A |

AUFTEILUNG

| | |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 2 |
| Etagen | 1 |
| Bäder | 1 |
| Toiletten | 1 |



Maklerservice & Bewertung

| | | | |
|--------------|---|-----------------|-----------------------|
| Schlafzimmer | 1 | FLÄCHEN | |
| Terrassen | 1 | Wohnfläche | ca. 88 m ² |
| Loggien | 1 | Loggiafläche | ca. 5 m ² |
| | | Terrassenfläche | ca. 14 m ² |

MERKMALE

| | | | |
|---------------------|---------------------------------|----------------------|--|
| Lage | Süd-Westen | Ausblick | Aussichtslage |
| Gebiet | Wohngebiet | Sonderausstattung | Klimaanlage, Sauna, Barrierefrei, Fahrstuhl / Lift |
| Zustand | Gut | Alterskategorie | Neubau |
| Fußboden | Fliese, Parkett | Möblierung | Teilmöbliert |
| Keller | Kellerabteil | Sanitäreinrichtungen | Duschkabine, Badezimmerfenster |
| Kücheneinrichtungen | Küche/Einbauküche, Wohnküche | | |



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

| | |
|-----------|--------------|
| Kaufpreis | 560.000,00 € |
|-----------|--------------|

LAUFENDE KOSTEN

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Betriebskosten | 240,00 € inkl. 10% USt. |
| Betriebskosten KFZ-Abstellplatz | 30,00 € inkl. 20% USt. |
| Sonstige Kosten | 55,00 € inkl. USt. |
| Heizkosten | 110,00 € inkl. 20% USt. |
| Warmwasser | 70,00 € inkl. 10% USt. |

GESAMTKOSTEN

| | |
|-------------------|---------------------|
| Monatliche Kosten | 505,00 € inkl. USt. |
| Gesamtkaufpreis | 560.000,00 € |
| Kaufprovision | 3% zzgl. 20% USt. |

NEBENKOSTEN

| | |
|---------------------|------|
| Grunderwerbsteuer | 3,5% |
| Grundbucheintragung | 1,1% |



LAGE UND UMGEBUNG

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks unweit der Gasometer.

Alle Einkaufsmöglichkeiten sind somit in nächster Nähe vorhanden ebenso wie Gastronomieeinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten (z.B. Kinocenter Hollywood Megaplex etc.).

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel erfolgt vorrangig mit der U- Bahnlinie U 3 und den Stationen Erdberg oder Gasometer, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind, die Buslinie 72 A ist ebenfalls leicht erreichbar.

Mit dem Auto gelangt man rasch in das übergeordnete Verkehrsnetz über die Anschlussstelle St. Marx der A 23..



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Standortexpose](#)

[Plan Skizze](#)

[Plan Skizze](#)

<https://my.realonaut.com/player/wzgpx/de>

