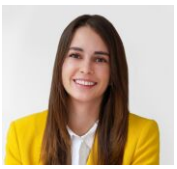
1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56260

Wohnen, wo die Weinberge beginnen – 133,81 m² Dachgeschoß-Eigentum im historischen „Freihof“ | optional mit Eigengarten & Pool | 1190 Wien





Ihre Ansprechpartnerin

Nina Wallner, MSc.

Immobilienmaklerin

+43 676 88 400 19 17

nina.wallner@riwog.at

www.riwog.at

Wohnen, wo die Weinberge beginnen – 133,81 m² Dachgeschoß-Eigentum im historischen „Freihof“ | optional mit Eigengarten & Pool | 1190 Wien





Lage

Freihof
Leopoldsberg
Kahlenbergerdorf
Kahlenberg
Kuchelauer Hafen
Donau
Buslinien 142, 400, 413
Schnellbahn bzw. Zugverbindungen REX41, REX4, S40

Der **„Freihof“** zählt zu den seltenen Baujuwelen Wiens. Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr **1455** wurde mit höchster Handwerkskunst **aufwendig generalsaniert** und in seinen historischen Glanz zurückversetzt.
Originale **Kreuzgewölbedecken** und sorgfältig restaurierte Details erzählen von vergangenen Jahrhunderten und verleihen jeder Wohnung eine unverwechselbare Atmosphäre – ein Ort, an dem Geschichte spürbar wird und Eleganz neu interpretiert wird.

Das traditionsreiche **Stift Klosterneuburg** stellt den Grund im Rahmen eines **Baurechts mit einer außergewöhnlich langen Laufzeit bis 2115** zur Verfügung.
Der **attraktive Baurechtszins von nur rund 1 €/m² monatlich** macht dieses Objekt nicht nur architektonisch, sondern auch wirtschaftlich besonders interessant – eine echte Rarität in dieser begehrten Lage Wiens.

Mit **nur 11 exklusiven Wohneinheiten** vereint das Projekt Individualität, Privatsphäre und stilvolles Wohnen.

Die Lage des **„Freihof“** ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Sportbegeisterte.

Am Fuße des **Leopoldsbergs**, eingebettet zwischen **Weinreben und Donau**, eröffnet sich eine Lebensqualität, wie man sie in Wien nur selten findet. Optional erhältlich: ein eigener Garten mit Pool am Fuße der Weinreben mit Blick auf die Kirche.

Ob ein **romantischer Spaziergang** mit Ihrer besseren Hälfte durch die Weingärten, eine morgendliche Laufrunde entlang der Donau oder ein ausgedehnter Spaziergang mit Ihrem **vierbeinigen Begleiter** – die Natur liegt Ihnen hier buchstäblich zu Füßen.

Die angebotene Wohnung begeistert durch **großzügiges Loft-Feeling**, eine **Designküche mit Kochinsel** sowie eine **Sonnenterrasse mit Blick auf Kirche und Weinberge** – ein Ort zum Durchatmen und Genießen.
Das edle **Spa-Bad** mit **XL-Regendusche, Sitzbank und Doppelwaschbecken** sorgt für höchsten Komfort, während **Klimaanlagen** und hochwertige Ausstattung für ein angenehmes Wohnklima stehen.

Ein Zuhause mit Stil – **repräsentativ, ruhig und von zeitloser Schönheit.**

HIGHLIGHTS

- **Dachgeschoss-Loft** mit tollen **Dachflächenfenstern** & viel Tageslicht
- **Moderne Inselküche** mit hochwertigen Geräten (u. a. **Miele** Kühl-/Gefrierkombination), Barplatz für Gäste
- **Terrasse** mit **Weinberg- & Kirchturmblick**
- **Spa-Bad**: XL-Walk-in-Dusche (Rain), **Sitzbank**, Doppelwaschbecken, großformatiges Feinsteinzeug
- **Waschmaschine & Trockner** (Miele) im Bad integriert
- **Klimaanlage (Split)** für effizientes Kühlen
- **Dunkler Echtholz-Parkettboden** im Wohn-/Schlafbereich, elegante Beleuchtung
- **Option:** Eigengarten (ca. **729 m²**) mit **Pool** (ca. **60 m²**) im gepflegten historischen Ensemble

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNFLÄCHE:** ca. **133,81 m²**
- **AUFTEILUNG:** repräsentativer Wohn-/Essbereich mit Inselküche, mehrere (Schlaf-)Zimmer, **XL-Badezimmer**, Vorraum; **Terrasse**
- **MÖBLIERT:** vollmöbliert (Küche: SieMatic, Miele Geräte)
- **LIFT:** ja

- **BALKON:** ja, ca. **9 m²**
- **WASCHMASCHINE/WT:** ja – im Bad (Miele)
- **BÖDEN:** hochwertiger Parkett (Eiche); **Feinsteinzeug** in den Nassräumen
- **KLIMA:** Split-Klimaanlage
- **AUSSENBEREICH:** Balkon; **optional Eigengarten mit Pool**
- **LAGE/UMGEBUNG:** ruhiges, charmantes Umfeld nahe **Weinbergen & Heurigen**; gute Nahversorgung, tolle Innenstadtanbindung

EXKLUSIVE OPTION: EIGENGARTEN MIT POOL

Auf Wunsch kann die Wohnung um einen ca. **729 m² großen Eigengarten** samt ca. **60 m² Pool** erweitert werden. Im Garten ist die Errichtung eines Garten- bzw. Poolhauses mit bis zu **30 m²** zulässig (Visualisierung beispielhaft).

Aufpreis: € 307.500,– | **Gesamtkaufpreis inkl. Garten & Pool:** € 1.173.429,80 (brutto)
Bitte beachten: Garten und Pool sind nur einmal verfügbar.

Kaufpreis: € 865.929,80 (brutto) – **Kauf oder Mietkauf möglich**

Betriebskosten: € 478,37
Baurechtszins: € 147,19

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 133,81 m²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 9 m²	Beziehbar:	sofort
		Mobiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	2	Zustand:	neuwertig
Balkone:	1	Baujahr:	1455
		Energieausweis:	
		HWB:	C 56,48 kWh/m²a
		fGEE:	C 1,5

Ausstattung

Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Westbalkon / -terrasse	Extras:	Swimmingpool, Gartennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	865.929,80 €
Betriebskosten:	434,88 €
Heizkosten:	316,81 €
Sonstiges:	133,81 €
Umsatzsteuer:	120,23 €
Monatliche Gesamtbelastung:	1.005,73 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



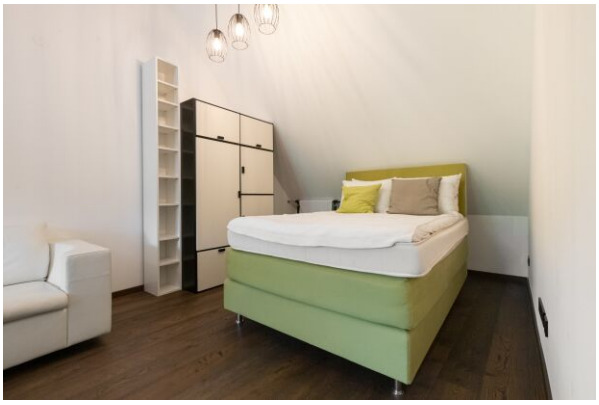






















RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX







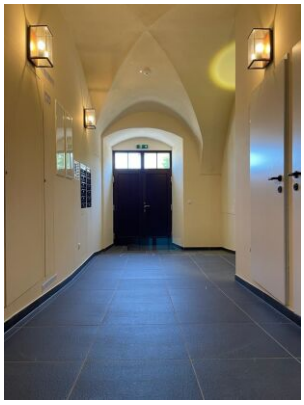






RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX









Lage

1190 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	2.000 m
Apotheke	2.500 m
Klinik	2.500 m
Krankenhaus	3.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	2.000 m
Bäckerei	2.000 m
Einkaufszentrum	2.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	3.000 m
Straßenbahn	2.000 m
Bahnhof	2.000 m
Autobahnanschluss	1.500 m

Kinder & Schulen

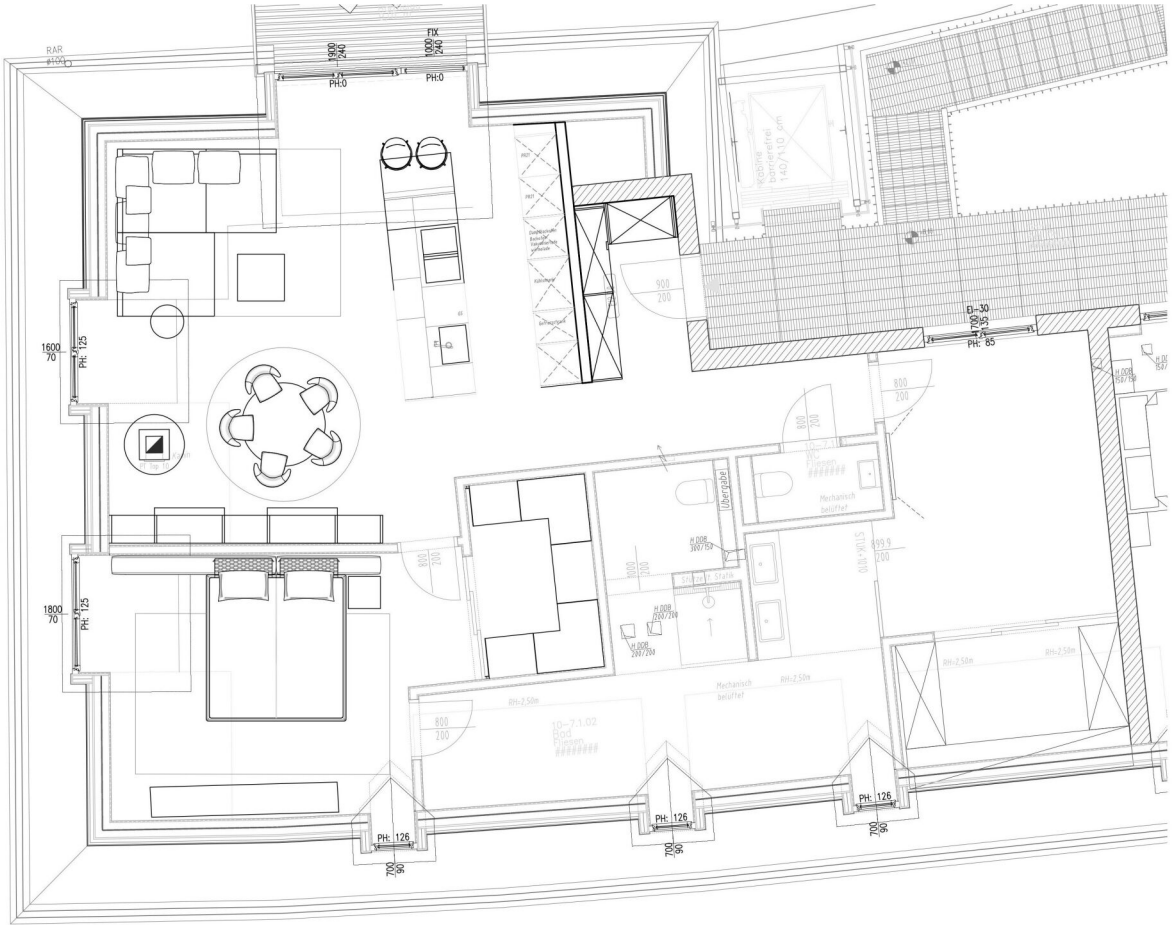
Schule	2.000 m
Kindergarten	2.000 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	3.000 m

Sonstige

Geldautomat	2.000 m
Bank	2.000 m
Post	2.000 m
Polizei	2.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at