

1020 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56713

PENTHOUSE ohne SCHRÄGEN mit Vollverglasung und Wellnessterrasse inkl. Sauna und Blick über Wien - außergewöhnliche RARITÄT mit 2x Garagenplätzen im Haus / Kaufpreis inkl. Einrichtung



Ihr Ansprechpartner

Benjamin Tanil

geschäftsführender Gesellschafter

+43 1 / 512 88 89 - 18

benjamin.tanil@riwog.at

www.riwog.at

PENTHOUSE ohne SCHRÄGEN mit Vollverglasung und Wellnessterrasse inkl. Sauna und Blick über Wien - außergewöhnliche RARITÄT mit 2x Garagenplätzen im Haus / Kaufpreis inkl. Einrichtung



Lage

Gehnähe zum 1. Bezirk / Augarten / Prater

Es gelangt eine außergewöhnliche Rarität zum Verkauf, die jegliche Vorteile eines Penthouses vereint und keine der Nachteile hat. Die üblichen Dachschrägen wurden alle gegen raumhohe Verglasungen und zurückversetzte Terrassen ersetzt. Die Hitze wird mit einer Klimaanlage sowie einer kompletten Außenbeschattung in Schach gehalten.

Der Altbau in dem sich die Wohnung befindet wurde von Grund auf komplett saniert und auf die Qualität eines Neubaus gehoben. Zum Feiern gibt es riesige Terrassen mit einer Outdoor Soundanlage (über Smarthome gesteuert) und zum Entspannen eine Sauna inkl. Whirlpool und Fernblick über die Stadt.

Vergleichbare Objekte kommen nur sehr, sehr selten auf den Markt - lassen Sie es sich nicht entgehen.

HIGHLIGHTS

- **U1/U2** in direkter Nähe
- **Augarten** in unmittelbarer Umgebung und der **1. Bezirk** ist fußläufig erreichbar
- Haus wurde komplett **generalsaniert**
- eigener, privater **Weinkeller**
- **Beste Infrastruktur** und **zahlreiche Restaurants (z.B.: Mochi, Cucina Itameshi, Karmelitermarkt uvm.)** und **Bars (z.B.: Spelunke)** in unmittelbarer Umgebung
- **Garage direkt im Haus**
- **Dielenparkettboden**

- **Fußbodenheizung**
- **Klimaanlage**
- **großes Kellerabteil**
- **Smarthome-System (Loxone) inkl. Alarmanlage**
- **Videoüberwachung**
- Indoor & Outdoor **Soundsystem**
- **jedes Schlafzimmer mit Bad en-suite**
- **Möblierung im Kaufpreis inkludiert** - Zahnbürste einpacken und einziehen
- **barrierefreier Aufzug mit direkter Wohnungsfahrt**
- **3 Terrassen auf Wohnebene** (1x Nord, 1x Süd, 1x West), eine **Wellness-Party-Terrasse** mit **Sauna & Whirlpool** und **Dachgarten**
- praktisch keine Außenwände vorhanden, weil alles **raumhoch verglast** ist
- **keine Dachschrägen**
- **Fernblick** über die gesamte Stadt
- Wunderschöner Altbau mit **repräsentativen Entrée**
- **Raumhöhe** von **2,6m**
- **Fahrradraum**
- **elektrisch** bedienbarer **Außen Sonnenschutz (Raffstores)**
- Vorbereitung für **Außenküche** vorhanden
- **offener Kamin**

INFOS ZUR WOHNUNG

- **LAGE:** Heinestraße
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 142 m²
- **ZIMMER:** 4
- **GESCHOSS:** 2. DG + Dachterrasse
- **KELLERABTEIL:** ca. 6,86 m²
- **AUSRICHTUNG DER WOHNUNG:** Nord - Süd - West
- **KÜCHE:** voll ausgestattet
- **WC:** 4x
- **VORRAUM:** Ja, voll ausgestattet mit Einbauschränken
- **HEIZUNG:** Fernwärme über **Fußbodenheizung**

KAUFPREIS WOHNUNG: € 2.690.000,-- inkl. Küche und Mobiliar

KAUFPREIS STAPELPARKER: € 30.000,--

KAUFPREIS GARAGE: € 70.000,--

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

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. 142 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 35 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 6,86 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Terrassenfläche:	ca. 129,57 m ²	Möbiliar:	möbliert
		Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Etage:	2. DG		
Zimmer:	4		
Bäder:	4	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	4	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Abstellräume:	2	Bauart:	Altbau
Gärten:	1	Zustand:	neuwertig
Keller:	1	Ausrichtung:	Südwestnorden
Terrassen:	4		
Garagen:	2	Energieausweis	
		Gültig bis:	16.02.2036
		HWB:	B 36,7 kWh/m ² a
		fGEE:	B 0,91

Ausstattung

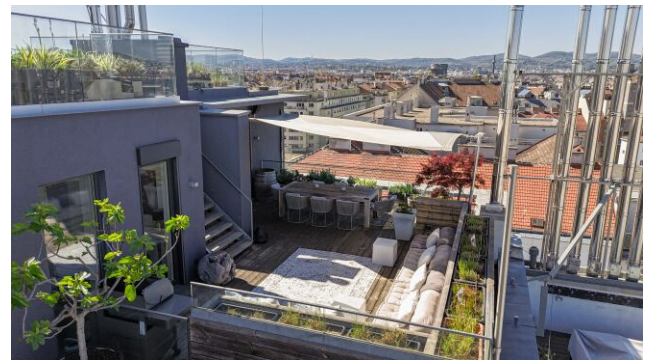
Boden:	Fliesen, Parkett	Elektrik:	Smart Home System
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Fernwärme	WCs:	Gäste-WC
Belüftung:	Klimaanlage	Bad:	Badewanne, Dusche
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Nordostbalkon / -terrasse, Südwestbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz	Extras:	Alarmanlage, Sauna, Sicherheitskamera, U- Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Weinkeller, Whirlpool

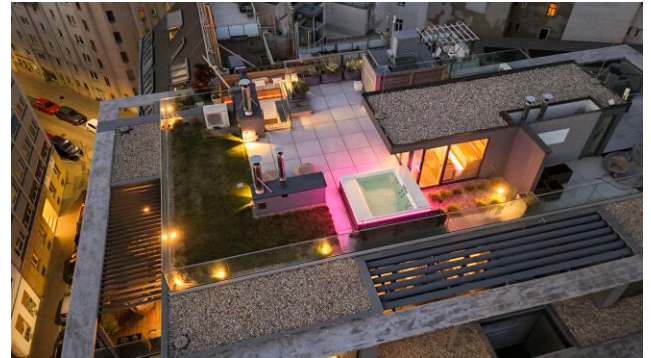
Preisinformationen

Kaufpreis:	2.690.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	250,05 €	Gründerwerbsteuer:	3,5 %
Heizkosten:	88,20 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Reparaturrücklage:	197,46 €		
Warmwasser:	42,30 €		
Sonstiges:	55,97 €		
Liftkosten:	62,40 €		
Umsatzsteuer:	58,72 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	755,10 €		

Weitere Fotos



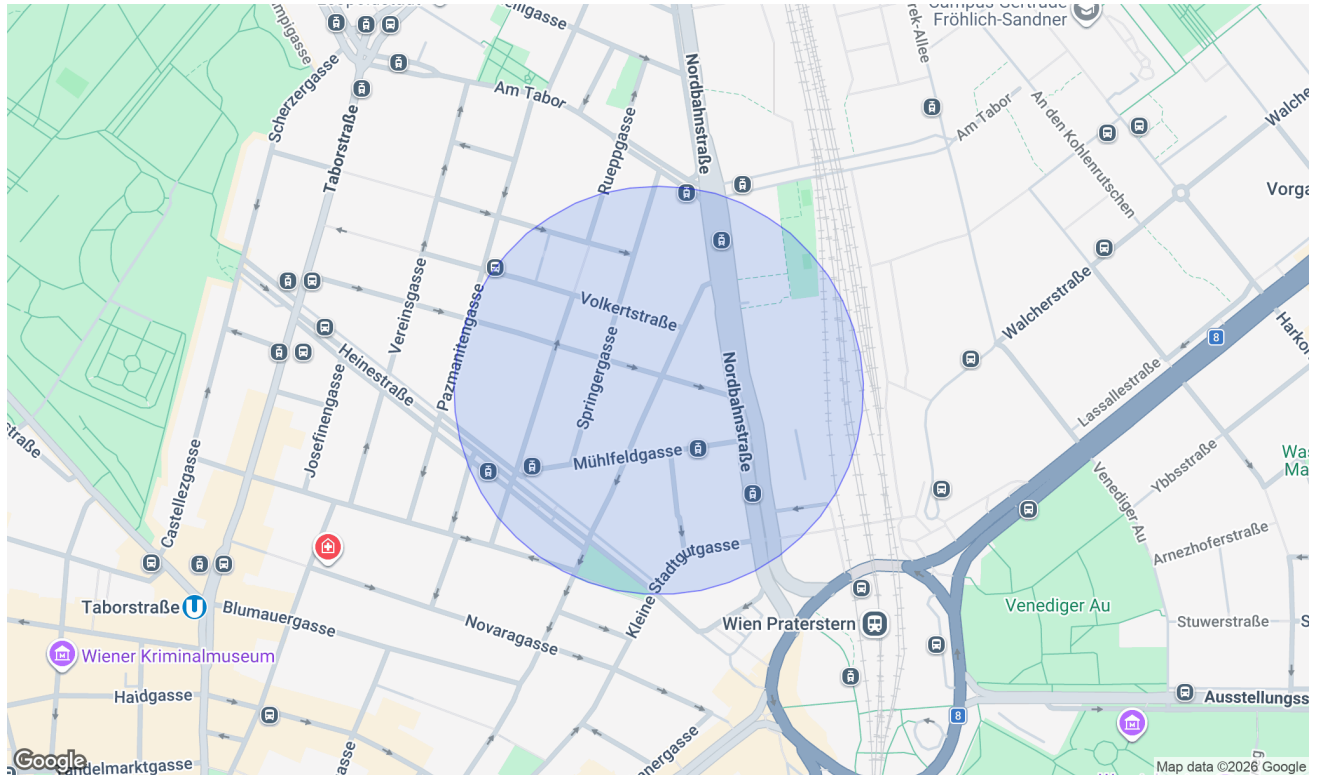






Lage

1020 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.500 m

Kinder & Schulen

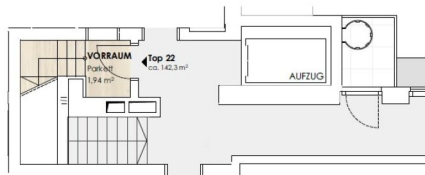
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

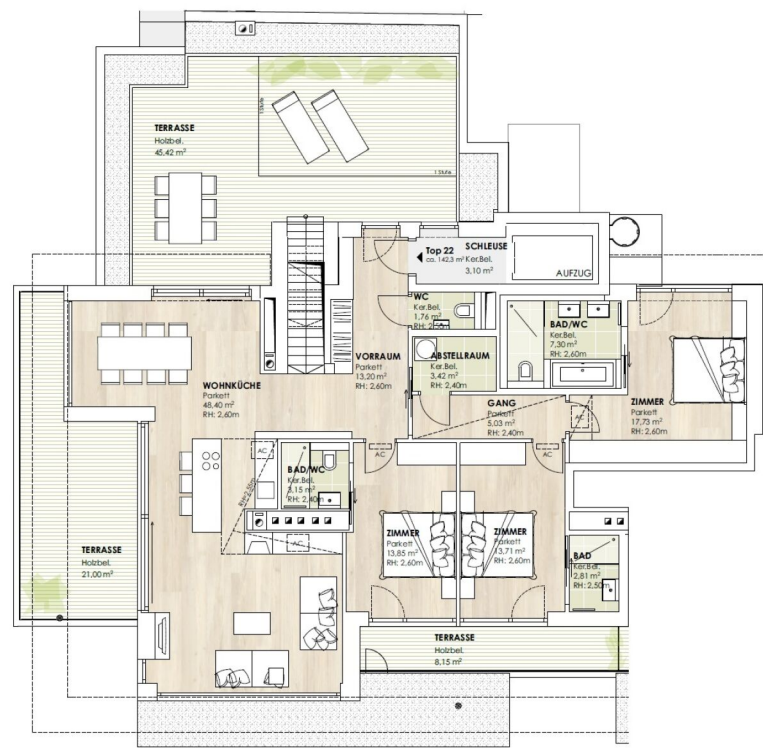
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



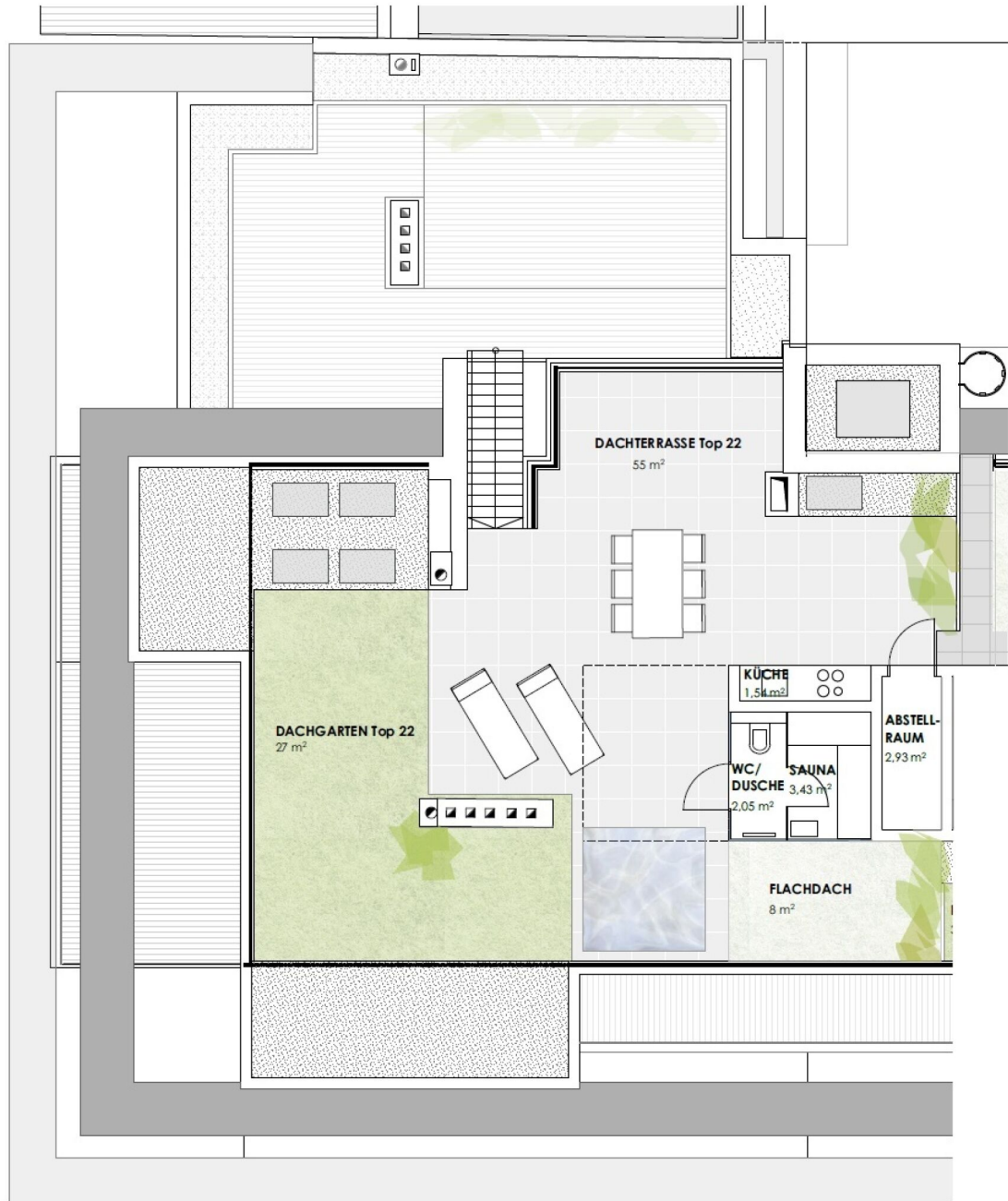
Zugang 1, Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

Seite 1





Dachterrasse

Seite 2

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