

1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 57052

Wohnen, wo die Weinberge beginnen – 186 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 – 186 m²
Dachgeschoß-Eigentum im historischen „Freihof“ | optional
mit Eigengarten & Pool | 1190 Wien



Lage

Freihof
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.

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 auch wirtschaftlich besonders interessant.

Mit **nur 11 exklusiven Wohneinheiten** vereint das Projekt Individualität, Privatsphäre und stilvolles Wohnen – am Fuße des **Leopoldsbergs**, eingebettet zwischen **Weinreben und Donau**.

Die angebotene **Dachgeschosswohnung mit ca. 186 m²** begeistert durch **großzügiges Loft-Feeling**, eine **Designküche mit Insel** und einen **Balkon mit Blick auf Kirche & Weinberge**. Das **Spa-Bad** mit XL-Regendusche, Sitzbank und Doppelwaschbecken sowie Klimaanlage sorgen für höchsten Komfort. 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
- **Balkon** 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

- **WOHNNUTZFLÄCHE**: ca. **186,02 m²** (lt. Nutzwertgutachten)
- **AUFTEILUNG**: repräsentativer Wohn-/Essbereich mit Inselküche, mehrere (Schlaf-)Zimmer, **XL-Badezimmer**, Vorraum
- **KÜCHE**: SieMatic mit Miele-Geräten
- **LIFT**: ja
- **BALKON**: ja, ca. **11,90 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
- **PARKPLATZ**: Indoor/Outdoor optional verfügbar

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:** € 1.722.000,- (brutto)

Bitte beachten: Garten und Pool sind nur einmal verfügbar.

Kaufpreis: € 1.414.500,- (brutto)

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. 186,02 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Balkonfläche:	ca. 11,9 m ²	Beziehbar:	sofort
		Möbiliar:	Küche, Bad
Zimmer:	3		
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	2	Zustand:	neuwertig
Balkone:	1	Baujahr:	1455
		Energieausweis:	
		HWB:	 56,48 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,5

Ausstattung

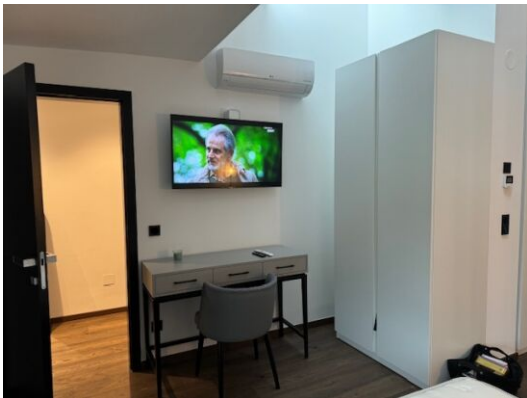
Fahrradstielhalter:	Personenaufzug	WCs:	Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Westbalkon / -terrasse	Extras:	Swimmingpool, Gartennutzung

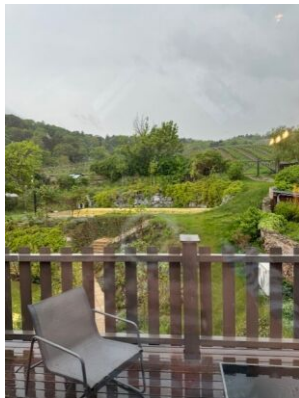
Preisinformationen

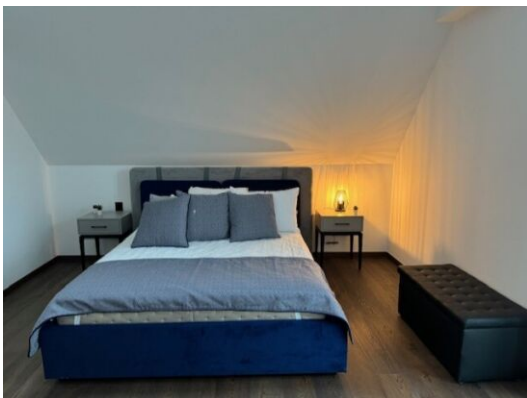
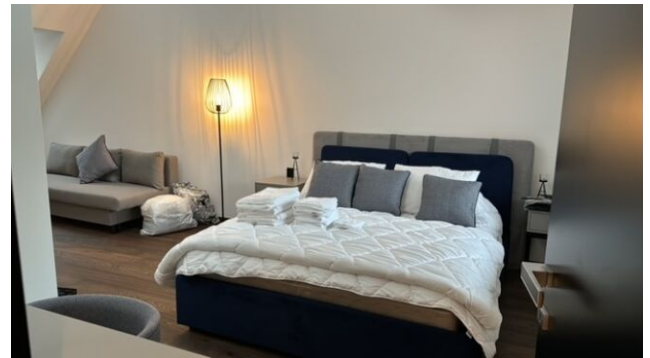
Kaufpreis:	1.414.500,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Betriebskosten:	617,25 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Umsatzsteuer:	61,73 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	678,98 €		

Weitere Fotos



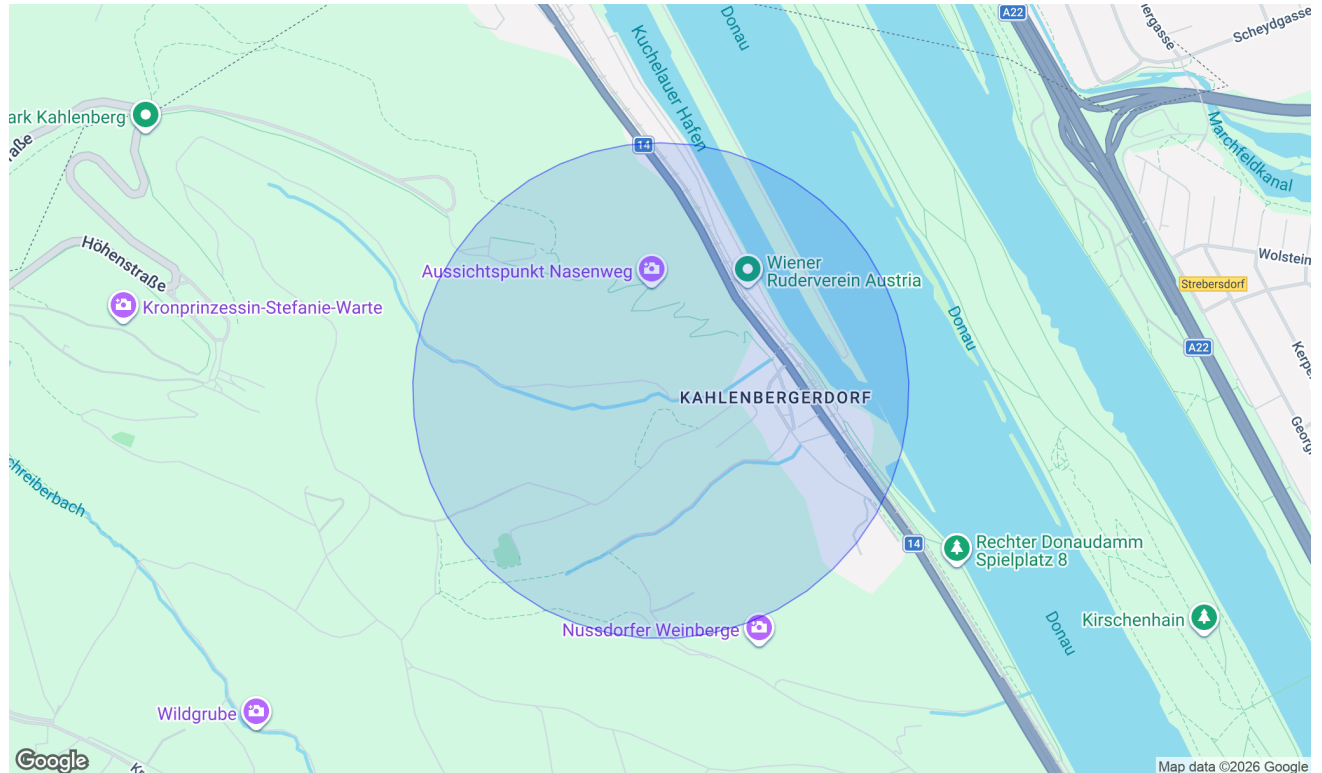






Lage

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

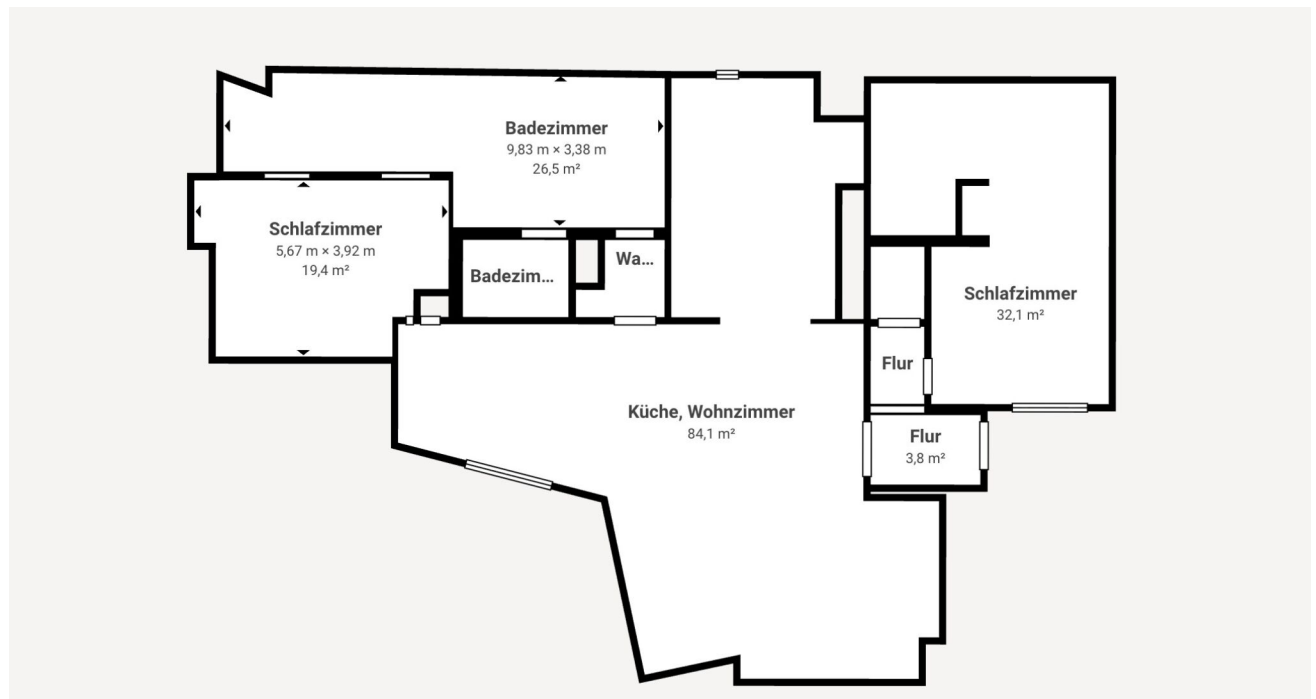
Schule	2.000 m
Kindergarten	2.000 m
Universität	1.500 m
Höhere Schule	3.000 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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