



1220 Wien | Wohnung | Objektnummer: 27113

Exklusives Penthouse an der Oberen Alten Donau



Ihr Ansprechpartner

Aslan Kurtaran, MBA

Geschäftsführer

+43 1 328 8818-0

+43 699 1178 5193

kurtaran@expat-consulting.com

www.expat-consulting.com



Exklusives Penthouse an der Oberen Alten Donau



Lage

Alte Donau UNO City

Beschreibung

Exklusives Penthouse mit großzügigen Terrassen und atemberaubendem Blick über die Alte Donau

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der begehrten Gegend der Oberen Alten Donau! Diese exquisite Dachgeschoß-Maisonette-Wohnung bietet ein außergewöhnliches Wohnkonzept ohne Dachschrägen und verbindet modernen Luxus mit erstklassiger Lage und hochwertiger Ausstattung auf einem Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg.

Highlights:

- Dreiparteienhaus
- Räume ohne Dachschrägen
- Die Wohnung kann von der Garage mit dem Lift stufenfrei in die Wohnung erreicht werden
- Großzügige offene Wohnküche mit hochwertigen Einrichtungen
- Technische Raffinessen wie Beschattungssysteme mit Fernbedienung für maximalen Komfort
- Transparenz und Helligkeit durch großflächige Glasfronten, die natürliches Licht und den Charme der Umgebung einfangen
- Erholung pur auf den zahlreichen Terrassen, die eine Oase der Ruhe und Lebensqualität bieten
- Multimedia-Anschlüsse in allen Zimmern für modernen Wohnkomfort
- Privater Liftzugang von der Garage für höchste Privatsphäre und Komfort

Raumaufteilung:

- Ebene 1:
 - Eingangsbereich
 - Wohnsalon mit Ausgang auf die Südterrasse (26m²)
 - Wohnküche



- 2 Schlafzimmer mit Terrassen
- Gästetoilette
- Badezimmer mit Wanne und großer Dusche
- 3 Terrassen
- Ebene 2:
 - Großzügiges Schlafzimmer mit Ausgang auf die Südterrasse (25m²)
 - großes Badezimmer
 - extra WC mit Waschbecken
 - 4 Terrassen

Ausstattung:

- Hochwertiger Vollholz-Nuss-Parkettboden
- Maßgefertigte moderne Küche von Intuo mit Miele-Geräten und Dornbracht-Armaturen
- Anspruchsvolle Fliesenbeläge in den Bädern
- Sicherheitstür und Außenjalousien mit Fernbedienung für maximale Sicherheit und Privatsphäre
- Begehbare Garderobe und moderne Einbauschränke
- 3-Scheiben Isolierverglasung für optimale Energieeffizienz
- Fußbodenheizung mit individueller Raumtemperaturregelung für angenehme Wärme
- Anschluss Kamin möglich

Besondere Extras:

- 110 m² private Terrassenflächen mit Wasser- und Stromanschluss
- Aufzug direkt von der Garage in die Wohnung
- Zwei Garagenabstellplätze für bequemes Parken

Lage und Infrastruktur:

Das Penthouse befindet sich in unmittelbarer Nähe zur U-Bahnstation Kagran (U1) und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Vienna International School sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind bequem erreichbar. Der Flughafen Wien-Schwechat ist nur eine kurze Fahrt entfernt.

Baurechtspacht monatlich: EUR 426,32

Besichtigungen und weitere Informationen:

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und mehr über dieses exklusive Angebot zu erfahren!

Hr. Kurtaran
National: 0699 1178 5193
International: +43 699 1178 5193
E-Mail: kurtaran@expat-consulting.com

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der



Graben 7 / 8
1010 Vienna · Austria
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0
fax +43 1 328 8818-60
office@expat-consulting.com

angebotenen Immobilie.



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 162 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 7 m ²	Beziehbar:	ab Juli
Terrassenfläche:	ca. 110 m ²	Eigentumsform:	Superädifikat
		Mobiliar:	Küche, Bad
Etage:	1. DG / DG	Heizung:	Fußbodenheizung
Zimmer:	4		
Bäder:	2	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	2	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Keller:	1	Bauart:	Neubau
Terrassen:	7	Zustand:	gepflegt
Garagen:	2	Baujahr:	2011
		Ausrichtung:	Südostwesten

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Stellplatzart:	Garage

Preisinformationen

Kaufpreis:	1.280.000,00 €	Pachtgrund Chorherrenstift Klosterneuburg monatlich EUR 426,32	
Betriebskosten:	392,83 €		
Reparaturrücklage:	180,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Umsatzsteuer:	39,28 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Monatliche Gesamtbelastung:	612,11 €		



Weitere Fotos





Graben 7 / 8
1010 Vienna · Austria
www.expat-consulting.com

tel +43 1 328 8818-0
fax +43 1 328 8818-60
office@expat-consulting.com





EXPAT CONSULTING

Real Estate & Relocation Services GmbH

Graben 7 / 8
1010 Vienna · Austria
www.expat-consulting.com

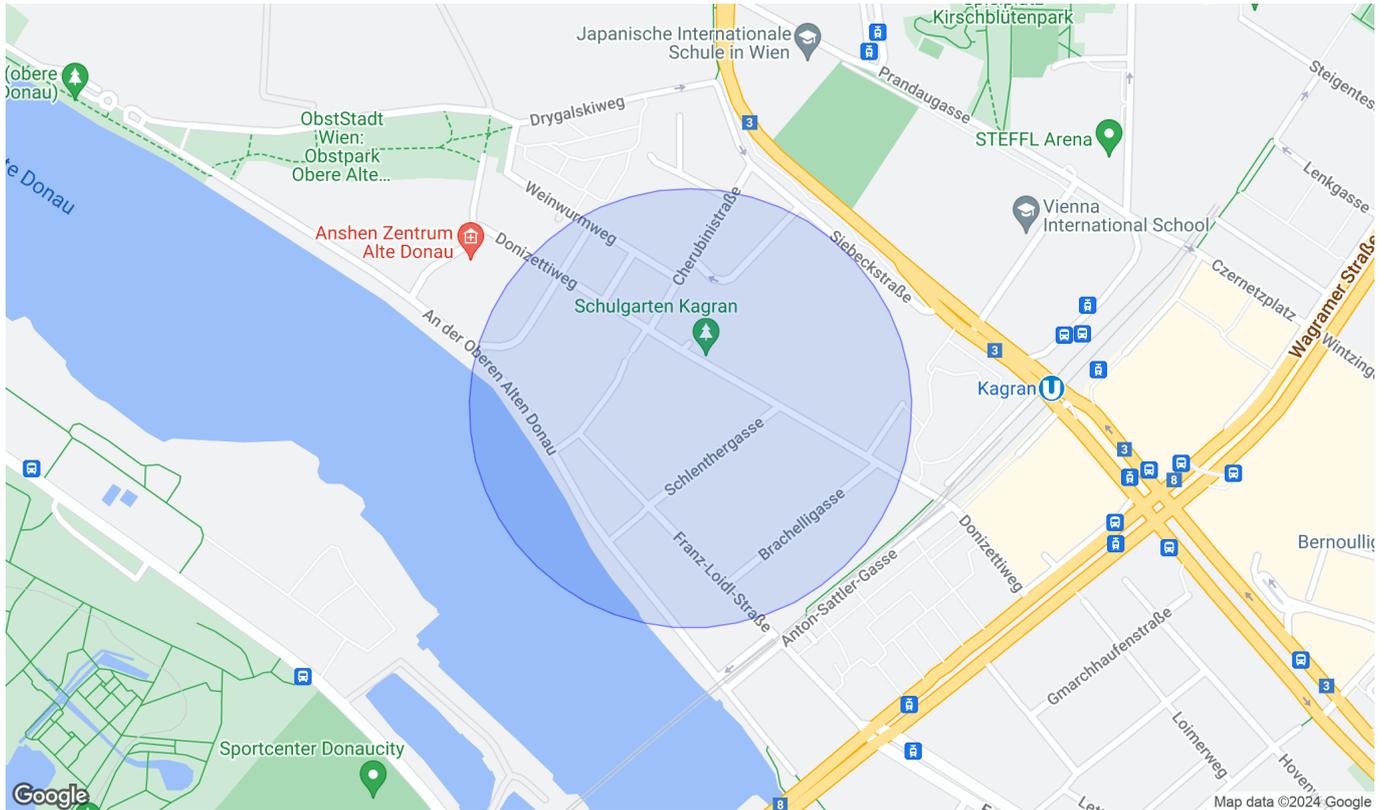
tel +43 1 328 8818-0
fax +43 1 328 8818-60
office@expat-consulting.com





Lage

1220 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	3.000 m
Krankenhaus	3.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	500 m

Verkehr

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

Kinder & Schulen

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

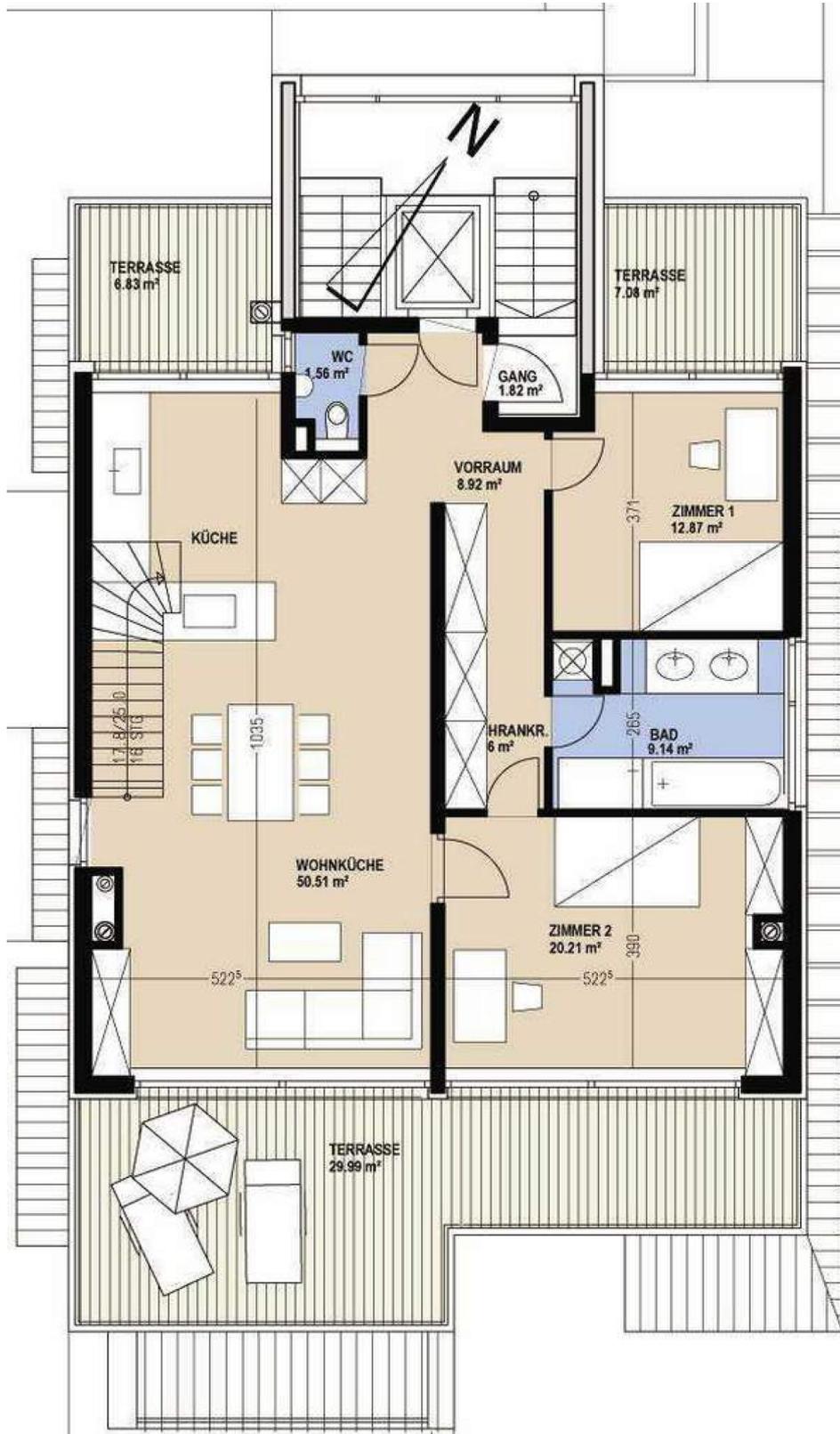
Sonstige

Geldautomat	1.000 m
Bank	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Ebene 1





Ebene 2





Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Firma Expat Consulting Real Estate & Relcoation Services GmbH kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig ist bzw. mit dem Abgeber in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.