

Sky Rudolf Wysoudil-Nightingale

t +436764319977

e swn@fhi.at

w www.fhi.at



## Penthouse DG // Best Lage - 1040 Wien

1040 Wien

Nähe: Naschmarkt



### ECKDATEN

Objektnummer 6874

Grundstücksfläche	ca. 202 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 167 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 202 m <sup>2</sup>
Baujahr	1848
Etage	1. DG
Zimmeranzahl	5,5
Anzahl Terrassen	3
Terrassenfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Anzahl WC	3
Anzahl Bäder	3
Anzahl Garagen	1
Energieausweis gültig bis	16.08.2032
fGee	1,1
HWB	47,3 kWh/m <sup>2</sup> a

### AUSSTATTUNG

Etagenheizung	
Fernwärme	
Fußbodenheizung	
Bad mit Fenster	
Badewanne	
Dusche	
DV- / EDV-Verkabelung	
Tiefgarage	
Klimaanlage	
Nordostbalkon / -terrasse	
Fahrradraum	
Abstellraum	
Außenliegender Sonnenschutz	
Gäste-WC	
Fernblick	
Doppel- / Mehrfachverglasung	

### KAUF

Kaufpreis 1.990.000,00 €

### NEBENKOSTEN

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

Sky Rudolf Wysoudil-Nightingale

t +436764319977

e swn@fhi.at

w www.fhi.at



## Penthouse DG // Best Lage - 1040 Wien

1040 Wien

Nähe: Naschmarkt

### Exquisite Dachgeschosswohnung mit 3 Terrassen - In bester Innenstadtlage

Dieses wunderschöne und top sanierte Penthouse erfüllt jegliche Wünsche und Vorstellungen einer anspruchsvollen Klientel! Das Objekt wurde mit höchstwertigen Materialien inkl. eigens angefertigter Designerküche und zusätzlicher Haustechnik ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Die Liegenschaft wird komplett möbliert übergeben.

Die ca. 202 m<sup>2</sup> große Dachgeschoßwohnung (Fertigstellung 2015) zeichnet sich durch ein Smart Home System aus, mit dem die diversen Klimaanlage, Fenster und Innen- und Außenjalousien ferngesteuert werden können.

Die offene Raumaufteilung, das geschmackvolle Design und die effiziente Raumnutzung werden ihr Liebhaberherz höher schlagen lassen!

#### Aufteilung:

- Offener großzügiger Wohn- und Essbereich 73 m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer mit Ensuite-Bädern:
- DG 1: 17,35 m<sup>2</sup>
- DG 2: 22,23 m<sup>2</sup>
- DG2: 15,72 m<sup>2</sup>
- 1 Schrankraum: 2,20m<sup>2</sup>
- 1 Abstellraum bzw. Waschküche: 6,35m<sup>2</sup>
- 3 WCs

#### Details:

- Hochwertige und top ausgestattete Designer Küche
- Maßangefertigte Einbauten
- Holzdielen und Fußbodenheizung
- Elektrische Beschattung, Klimaanlage
- Uneinsehbare Terrassen mit Weitblick
- Kellerabteil und großer Fahrradraum, mit Lift erreichbar
- Garage im Nachbarhaus (€ 150,- inkl. USt I Monat)
- Betriebskosten € 431,76 (inkl. USt.)
- Ab sofort verfügbar.

**Infrastruktur:** Seitengasse nebst Naschmarkt 2 Min. von U4 Station Kettenbrückengasse - 5 min Gehdistanz zur Innenstadt (Ring/Oper)

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

**Kontakt:** Sky Rudolf Wysoudil-Nightingale

t +43 (0) 1 342 222 30

m +43 (0)6764319977

f +43 (1) 342 222

e swn@fhi.at

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

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 angebotenen Immobilie.

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

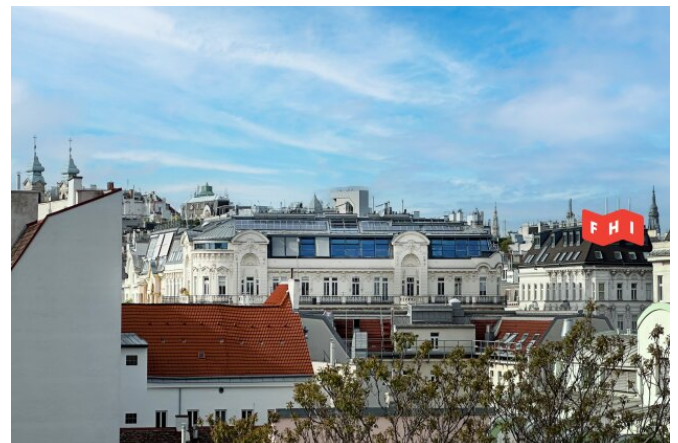
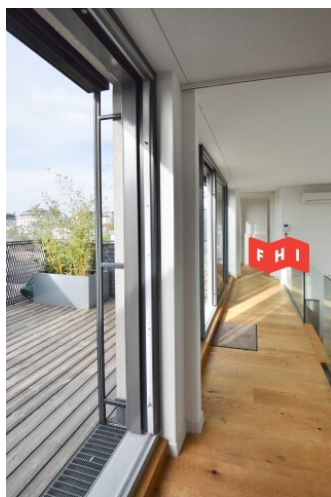
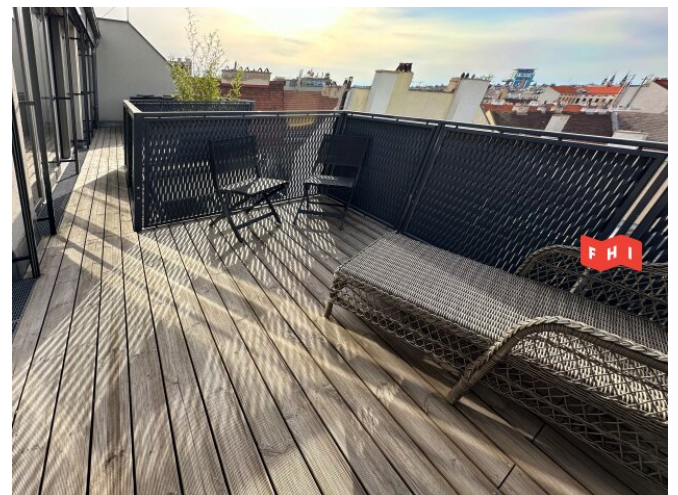
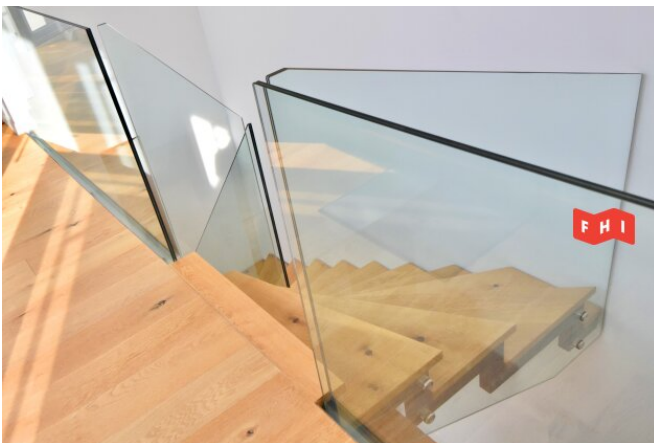
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Sky Rudolf Wysoudil-Nightingale

t +436764319977

e swn@fhi.at

w www.fhi.at







## 1040 WIEN

Top 12 5 Zimmer Dachgeschoß 1

1 Vorraum	Dg 1	6,97 m <sup>2</sup>	7 Zimmer	Dg 1	17,35 m <sup>2</sup>
2 WC	Dg 1	1,40 m <sup>2</sup>	8 Bad	Dg 1	5,97 m <sup>2</sup>
3 Abstellraum	Dg 1	6,35 m <sup>2</sup>	9 Galerie	Dg 2	4,74 m <sup>2</sup>
4 Wohnzimmer	Dg 1	44,54 m <sup>2</sup>	10 Zimmer	Dg 2	22,23 m <sup>2</sup>
5 Wohnküche	Dg 1	28,01 m <sup>2</sup>	11 Bad	Dg 2	11,33 m <sup>2</sup>
6 Abstellnische	Dg 1	2,02 m <sup>2</sup>	12 Zimmer	Dg 2	15,72 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 166,63 m<sup>2</sup>

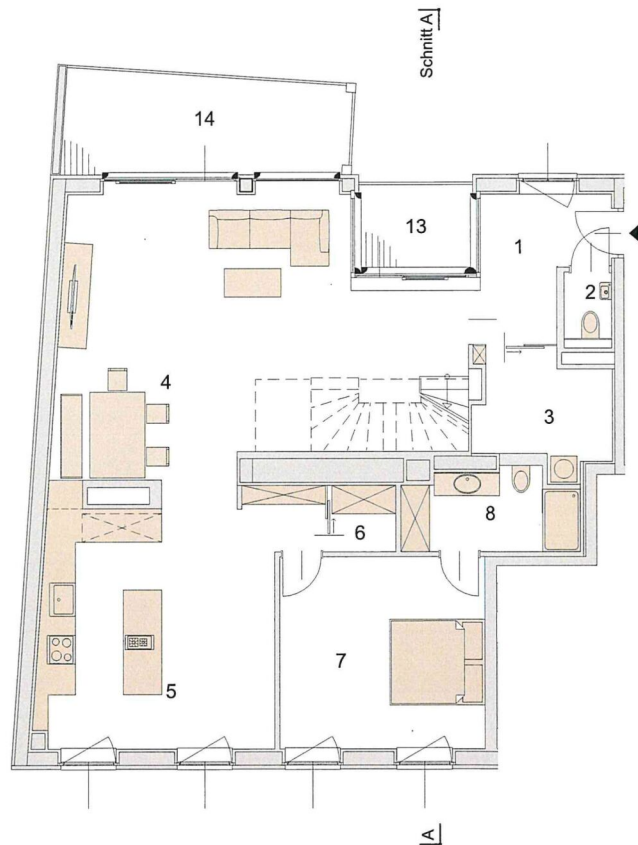
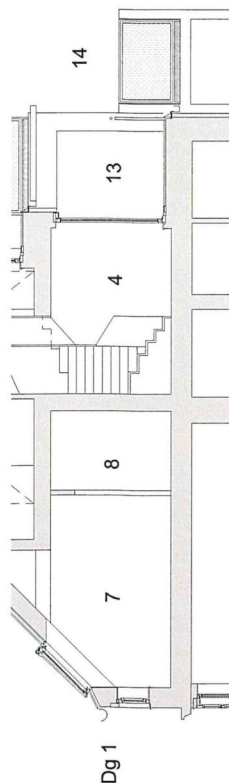
13 Terrasse	Dg 1	4,75 m <sup>2</sup>
14 Terrasse	Dg 1	12,77 m <sup>2</sup>
15 Terrasse	Dg 2	27,52 m <sup>2</sup>

ARCHITEKT  
 DI GERHARD MOSSBURGER ZT GesmbH  
 office@mossburger.at www.mossburger.at

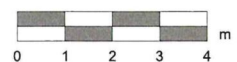
Planung

Eigentümerin

Schnitt A



Sämtliche eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Illustration der Größenverhältnisse einer möglichen Möblierung. Erstellt auf Grundlage Bestandsplanung 09.12.2013. Flächenangaben können vom Naturmaß abweichen.





## 1040 WIEN

Top 12      5 Zimmer      Dachgeschoß 2

1	Vorraum	Dg 1	6,97 m <sup>2</sup>	7	Zimmer	Dg 1	17,35 m <sup>2</sup>
2	WC	Dg 1	1,40 m <sup>2</sup>	8	Bad	Dg 1	5,97 m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	Dg 1	6,35 m <sup>2</sup>	9	Galerie	Dg 2	4,74 m <sup>2</sup>
4	Wohnzimmer	Dg 1	44,54 m <sup>2</sup>	10	Zimmer	Dg 2	22,23 m <sup>2</sup>
5	Wohnküche	Dg 1	28,01 m <sup>2</sup>	11	Bad	Dg 2	11,33 m <sup>2</sup>
6	Abstellnische	Dg 1	2,02 m <sup>2</sup>	12	Zimmer	Dg 2	15,72 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 166,63 m<sup>2</sup>

13	Terrasse	Dg 1	4,75 m <sup>2</sup>
14	Terrasse	Dg 1	12,77 m <sup>2</sup>
15	Terrasse	Dg 2	27,52 m <sup>2</sup>

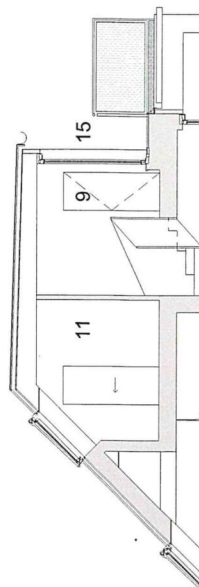
ARCHITEKT  
 DI GERHARD MOSSBURGER ZT GesmbH  
 office@mossburger.at www.mossburger.at

Planung

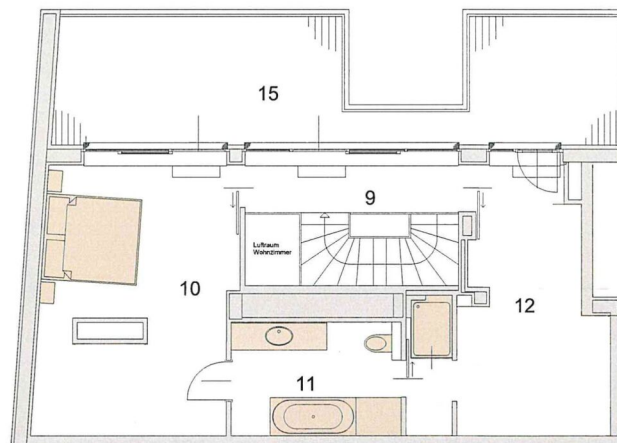
Eigentümerin

Schnitt A

Schnitt A



Dg 2



A

Sämtliche eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Illustration der Größenverhältnisse einer möglichen Möblierung. Erstellt auf Grundlage Bestandsplanung 09.12.2013. Flächenangaben können vom Naturmaß abweichen.

