



Inserat ID: 114953

erstellt am : 07.12.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1600000€

Straße: Rubensgasse

1040 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Mark Prettenthaler

Tel: +43 650 56 75 611

mark.prettenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 214.41m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 238.22m<sup>2</sup>

## Geniales Penthouse mit über 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei ruhigen Terrassen und Sauna!



Blickwinkel ändern bekanntlich Perspektiven.

Werfen Sie einen Blick auf dieses großzügige Penthouse und Sie werden Augen machen.

Wenn Sie nach unten schauen, liegt Ihnen die Stadt zu Füßen. Kopf hoch, und der Himmel über Wien ist zum Greifen nah. Genau so und nicht anders präsentiert sich dieses wunderbar angelegte Dachgeschoss mit all seinen Terrassen. In die Wohnung gelangen Sie über das historische Altbauhaus. Ein Lift steht dem Haus noch nicht zur Verfügung, kann jedoch von den neuen Eigentümern errichtet werden. Es erwartet sie auf der höchsten Ebene ein zentraler und offener Vorraum mit ausreichend Platz für die Garderobe. Auf der Fläche von über 210 m<sup>2</sup> sind aktuell 3

Schlafzimmer ausgeführt, wobei sich weitere 1-2 Schlafzimmer planen lassen. Alle drei zur Verfügung stehende Bäder, verfügen über Tageslicht. Zwei Bäder sind mit Badewanne und WC ausgestattet, eines mit Dusche, sowie Bidet. Drei Abstellräume, sowie der lichtdurchflutete, offen gestaltete Wohn-Essbereich mit Kochgelegenheit und einem Ausmaß von fast 90 m<sup>2</sup> komplettieren dieses geräumige Penthouse. Vom Essbereich geht es auf die 18,6 m<sup>2</sup> große Terrasse auf der Wohnebene, mit Blick in den grünen, ruhigen Innenhof.

Highlight: Von der unteren Terrasse aus, gelangen Sie auf die traumhafte 43 m<sup>2</sup> große Sonnen-Dachterrasse (Jacuzzi möglich) mit viel Ruhe und einem herrlichen Ausblick über unser geliebtes Wien.

Schauen Sie sich dieses zeitlose und schöne Schmuckstück von Wohnung unbedingt an, Sie werden Ihre Freude damit haben.

Highlights: Sicherheitskamera, Sauna, Klimaanlage in allen Aufenthaltsräumen, Einbauküche, neuwertiges Heizelement, 2 herrliche Terrassen ohne Nachbarn, großer Keller, ca. 50 m<sup>2</sup> privater Dachboden (Spitzboden), 3 Wc's, 3 Bäder, neue Fenster (Velux Dachflächen Fenster mit elektrischen Rollos), Erweiterungspotenzial der Dachterrasse, uvm....

Wir weisen darauf hin, dass sich im Haus noch kein Personenlift befindet. Die Möglichkeit des Einbaus ist jedoch gegeben und müsste von den Käufern initiiert werden.

Wohnfläche: ca. 214,41 m<sup>2</sup> + zwei Terrassen: ca. 61,60 m<sup>2</sup> + Keller + Dachboden

Kaufpreis: ? 1.600.000,-

Provision: 3% vom KP zzgl. 20% Ust.

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 214.41m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 238.22m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuierung: Gas,

hwbwert: 86.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.3m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1600000€

Nebenkosten: 363.31€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Pretenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

E-Mail: [mark.pretenthaler@schantl-ith.at](mailto:mark.pretenthaler@schantl-ith.at)