

TRAUMBLICK, 17.OG im LEOPOLD TOWER!!
KONTAKT


Herr Hamed Mirzaei
 mirzaei@immoagency.at
Mobil.: +43 699 192 930 25


OBJEKT NR. 27956 / EIGENTUM

Immobilienart: Wohnung
Bundesland: Wien
PLZ/Ort: 1210 Wien

Nähe/Gebiet: Citygate, Aderklaaerstraße
Lage: Fernblick
Verkehrsverbindung: U1 Aderklaaerstraße

DETAILDATEN

Wohnfläche: 54.4 m²
Zimmer: 2
zentral begehbar: nein
Anzahl Bäder: 1
Anzahl WC's: 1
Balkon/Loggia: ca. 14 m²
Orientierung: Westen
Möblierung: Küche
Fenster: PVC-Isolierfenster
Böden: Parkett, Fliesen
Heizung: Fernwärme

Stock: 17
Lift: ja
Keller: ca. 2 m²
Garage: Garagenplatz im Haus optional zu mieten.
Baujahr: 2015
Zustand Objekt: Sehr gut
Zustand Haus: sehr gut
Energieausweis:  HWB: 9
gültig bis: 20.06.2023

KOSTEN/BEZUGSDATEN

Kaufpreis: € 297.500,-
Betriebskosten: inkl. BK, Lift, RR., USt.

bezugsfertig: ab sofort
Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt

BESCHREIBUNG
LEOPOLD TOWER - Ein Einmaliger Blick über Wien und Kahlenberg !!!

Der Leopold Tower ist der Hotspot im Citygate, einem neuen herausragenden Architekturensemble im 21. Bezirk, direkt neben der U1 Station Aderklaaer Straße entsteht.

Die Wohnung im **17.Liftstock** besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und einer Loggia inklusive Balkon und mit einzigartigem **Fernblick**. Sie zeichnet sich durch ihre Helligkeit und eine Raumhöhe von 2.5 m aus! und bietet

62,11m2 Wohnnutzfläche (inkl.Loggia) samt 4,74m2 Balkon:

- bequemes Wohnzimmer mit offener DAN-Küche (mit hochwertigen Küchengeräte ausgestattet)

- schönes Schlafzimmer
 - sehr schönes Standardbad mit Handtuchheizkörper sowie Waschmaschine-anschluss
 - Vorraum und Gang
 - WC
 - Abstellraum
 - auf den Balkon bzw. Loggia (Nord-West) gelangen Sie direkt vom Wohnzimmer.
-
- Kellerabteil, Waschküche, Fahrradabstellraum, Sauna und Fitnessraum, Kindergarten sind in der Wohnhausanlage vorhanden.

Raumaufteilung:

- 26,67m² Wohnküche
- 10,51m² Zimmer
- 3,35m² Vorraum
- 5,55m² Gang
- 1,91m² Abstellraum
- 4,67m² Wannenbad + WM-anschluss
- 1,38m² WC
- 8,52m² Loggia
- 4,74m² Balkon

BK-Vorschreibung: EUR 136,70 inkl. BK+USt.+RR

Der **Heizwärmebedarf** entspricht mit nur 9.41 kwh/m²a der Energieklasse A++, gültig bis 12.08.2023 !

Die Infrastruktur:

- Die Esplanade ist komplett Autofrei und lädt zum Spazieren ein,
- Eine Shopping Mall zu Füßen des LeopoldTower bietet abwechslungsreiches Einkaufsvergnügen und ist direkt mit dem Lift von der Wohnung aus erreichbar,
- Die U1 Station Aderklaaerstraße befindet sich vor dem Citygate und bringt Sie direkt ins Zentrum (Stephansplatz) und zur Donauinsel

Zur Beantwortung Ihrer Fragen und Vereinbarung eines Besichtigungstermin stehe ich gerne unter mirzaei@immoagency.at und 0699 19293026 zur Verfügung.

