

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

**Stock:** 17  
**Lift:** ja  
**Keller:** ca. 2 m<sup>2</sup>  
**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:**

- 26,67m<sup>2</sup> Wohnküche
- 10,51m<sup>2</sup> Zimmer
- 3,35m<sup>2</sup> Vorraum
- 5,55m<sup>2</sup> Gang
- 1,91m<sup>2</sup> Abstellraum
- 4,67m<sup>2</sup> Wannenbad + WM-anschluss
- 1,38m<sup>2</sup> WC
- 8,52m<sup>2</sup> Loggia
- 4,74m<sup>2</sup> Balkon

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

Der **Heizwärmebedarf** entspricht mit nur 9.41 kwh/m<sup>2</sup>a 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](mailto:mirzaei@immoagency.at) und 0699 19293026 zur Verfügung.

