



PENTHOUSE ZAHNRADBAHNSTRASSE 9, 1190 WIEN

TOP 31

Wohnfläche	156,07 m²
Wohnräume	5
Bezug	1. Quartal 2019
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2018
Heizung	Fußbodenheizung
Kühlung	Splitgeräte
Stockwerk	1. DG
Lift	Personenaufzug
Zustand	Erstbezug
Terrasse	12,52 m²
Bäder	3
WC	2

Kaufpreis	Preis auf Anfrage
Kaufprovision	3 % zzgl. 20 % USt.
Grundeintragsgebühr	1,1 %
Grunderwerbsteuer	3,5 %

2 % für die Errichtung sowie die treuhänderische und grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages

Das Angebot wird betreut von

Ansprechpartner

Telefon

E-Mail

Maklerbedingungen

Vienna Prime Immobilien treuhand

www.viennaprime.at

Mag. (FH) Petra Latschbacher

+43 664 433 82 25

petra.latschbacher@viennaprime.at

Als Vermittlungshonorar gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Gewerbe und Industrie, BGBl. Nr. 297/1996.



WWW.AMISA.AT

Exklusives Wohnen in Nussdorf

Die Zahnradbahnstraße 9, ein Wohnprojekt im Herzen von Nussdorf, wo sich städtische Eleganz und Lebendigkeit mit dörflichem Charme vereinen, umrahmt vom Wienerwald und den charakteristischen Weinbergen. Hier erwarten Sie im Dachgeschoß eines stilvoll revitalisierten, dreistöckigen Zinshauses aus dem späten 19. Jahrhundert vier geräumige



Badezimmer-Waschtischdetail

Penthouse-Apartments – jedes einzelne mit einer großzügigen Terrasse komplettiert. Freuen Sie sich auf ein durchdachtes Wohnkonzept, das wir mit erstklassigen Materialien hochwertig für Sie realisieren.

Im Zuge des Dachausbaus wird ein Lift errichtet, den Sie barrierefrei erreichen können. Die Straßen- und Hoffassade, sämtliche Installationen, das Stiegenhaus sowie der Innenhof wurden generalsaniert.

Modernes Wohnen im Penthouse

Erstbezug! Das Apartment TOP 31 hat eine Größe von ca. 156 m² und verfügt über fünf Zimmer sowie eine Terrasse mit ca. 13 m².

Die qualitätsvolle Ausstattung in edlem Design, die wertbeständigen Ausführungen und die natürlichen Freiräume versprechen exquisiten Wohnkomfort.

Wien liegt Ihnen zu Füßen.

Großzügige Glasfronten schaffen ein unvergleichliches Ambiente. Sie werden die lichtdurchfluteten und großzügig dimensionierten Wohnräume mit ihren innenarchitektonischen Gestaltungselementen und deckenhohen Verglasungen lieben.

Das offene Raumkonzept ist insofern bestechend, als alle Räume zentral über den Wohnbereich begehbar sind. Eine vorgelagerte Terrasse wertet Ihr Apartment nicht nur optisch auf, sondern erweitert Ihren Wohnraum und verstärkt ein natürliches Wohngefühl.

Küche und Ess- und Wohnbereich bilden ein offenes, kommunikatives Wohnerlebnis auf einer Ebene. Genießen Sie einen großartigen Blick ins Freie, über die Dächer Wiens.

Alle drei Schlafzimmer sind mit einem eigenen Badezimmer verbunden. Eine separate Toilette sowie ein Wirtschaftsraum, wo Sie eine Waschmaschine anschließen können, vervollständigen die Wohneinheit.

So lässt sich's leben.

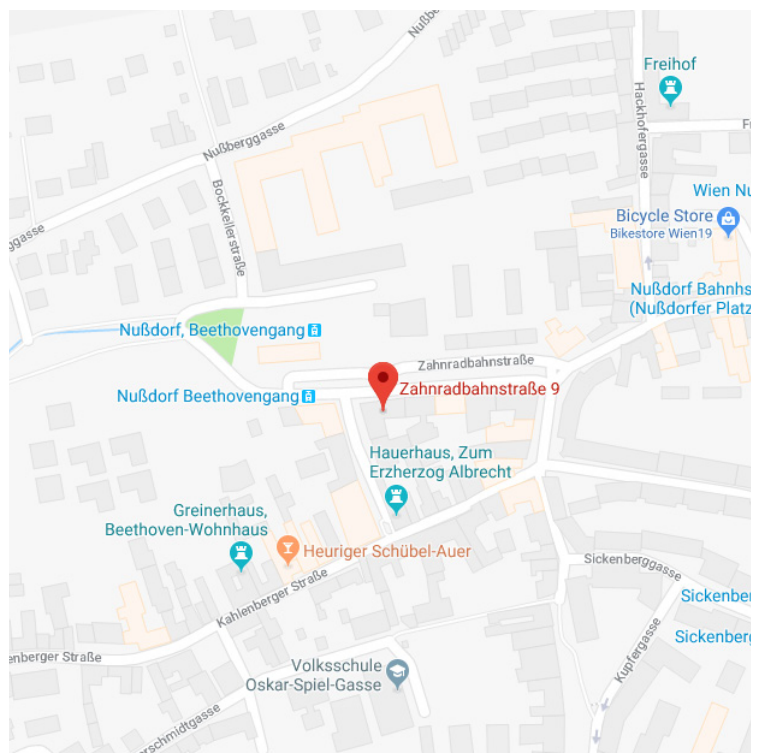
Die moderne Technik und exklusive Ausstattungsdetails werden Ihren Ansprüchen sicher gerecht und ermöglichen ein unbeschwertes, entspanntes Wohnen in einer der besten Lagen Wiens: Das Apartment verfügt über Fußbodenheizung und sämtliche Aufenthaltsräume sind mit einer Klimaanlage ausgestattet. Feinstes Echtholzparkett sowie dreifach verglaste Fenster erzeugen eine behagliche Atmosphäre. Edle Fliesenböden und ausgewählt hochwertige Markensanitärprodukte in den Bädern runden den erstklassigen Wohnkomfort ab. Besondere Akzente setzt ein individuelles Beleuchtungskonzept, das ebenso einer klaren Ästhetik folgt.

Die Ausstattung finden Sie in der Ausstattungsbeschreibung detailliert angeführt.

Hier werden Sie sich zu Hause fühlen

Das elegante Döbling mit seinen prächtigen Villen und den vielen Grünflächen zählt zu den begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Ganz besonders charmant präsentiert sich der Weinort Nussdorf, mit seinen ensemblesgeschützten Altbauten und dem Altwiener Dorfcharakter.

Seit Jahrhunderten werden Teile Döblings für den Weinbau genutzt, insbesondere auch im Stadtteil Nussdorf. Dies bezeugen die vielen Heurigenlokale im angrenzenden Grätzl. Die traditionsreichen Buschenschanken mit ihren edlen Tropfen und Gaumenschmankerln sind für ihren Flair und ihre Gemütlichkeit bekannt. Hier erfreut man sich am Grünen Veltliner und an einer ganz besonderen Wiener Spezialität: dem Gemischten Satz, der aus mindestens drei Weißweinrebsorten gekeltert wird.



Optimale Anbindung an den öffentlichen und Individualverkehr

Auch das ist Lebensqualität: Das Wohnprojekt liegt zentral im Herzen von Nussdorf, mit ausgezeichneter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Endstelle der Straßenbahnlinie D finden Sie in unmittelbarer Nähe. Von hier gelangen Sie in 20 Minuten direkt ins Stadtzentrum und in weiterer Folge bis zum Hauptbahnhof. Auch die Endstation der Linie U4 in Heiligenstadt sowie die Station der Vorortelinie Nussdorf erreichen Sie nach wenigen Schritten.

Mit dem Auto gelangen Sie rasch zu den Hauptverkehrsadern Gürtel, Donauuferautobahn (A22) bzw. Südosttangente (A23) und sind damit sehr gut an das Verkehrsnetz der Stadt angebunden bzw. haben eine schnelle Verbindung zum Flughafen Wien Schwechat.

Infrastruktur

Fußläufig finden Sie alle Geschäfte für Besorgungen des täglichen Bedarfs. Mit dem fünf Autominuten entfernten Q19, dem Einkaufsquartier Döbling, steht Ihnen außerdem ein modernes Shoppingcenter in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.



0 1 2 3 4 5m

1. DG



© 2018 AMISA Zahnradbahnstraße 9 GmbH
Alle Rechte vorbehalten.

Hinweis:

Die in diesem Dokument enthaltenen Pläne, Inhalte und Fotos entsprechen dem derzeitigen Planungsstand. Änderungen sind vorbehalten. Visualisierungen, Fotos und grafische Darstellungen, die zum besseren Verständnis dienen, können von der baulichen Umsetzung abweichen. Hieraus ergeben sich keine rechtlichen Ansprüche bzw. Regressforderungen.

Urheberrechte:

Allfällige Entwürfe, Zeichnungen und Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, Veröffentlichung oder Vorführung darf nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Eigentümers erfolgen.

Stand: März 2018