

## OBJEKTDDETAILS:

OBJEKT	BEZIRK	GEBIET	ZIMMER	m <sup>2</sup>	KÜCHE	TERRASSE	PREIS
1260	1130	Hietzing, Nähe Roter Berg	6	250	komplett ausgestattet	3 Terrassen (Gesamtfläche ca 100m <sup>3</sup> ) mit herrlichem Fernblick	1390000.00

### BESCHREIBUNG

#### **Luxuriöse, stilvoll gestaltete Dachgeschoß-Maisonette mit drei Terrassen**

In sehr guter Lage in Hietzing (nähe Roter Berg) gelangt diese Dachgeschoß-Maisonette mit hochwertiger Ausstattung zum Verkauf. Die Wohnung zeichnet sich durch eine wunderbare Wohnatmosphäre aus. Sie wurde im Jahr 2003 komplett neu gestaltet. Die Maisonette besticht durch eine sorgfältig durchdachte Innenarchitektur, eine an zeitgemäßem Design orientierte Ausstattung auf höchstem Niveau und weist Erstbezugsqualität auf. Von allen Räumen und den 3 großzügig angelegten Terrassen (Gesamtfläche ca 100m<sup>2</sup>) bietet sich ein herrlicher Ausblick.

#### Raumaufteilung und Ausstattung:

##### 1. Wohnebene:

- zentral angelegter Vorraum
- ca.50m<sup>2</sup> Wohnsalon mit Ausgang zur Terrasse
- 2 Wohnräume mit Ausgang zur Terrasse
- komplett ausgestattete Küche (Imperial)
- Gästebad
- WC
- 2 Terrassen mit Fernblick

##### 2. Wohnebene

- zentraler Vorraum
- Schlafzimmer (26m<sup>2</sup>) mit Panoramablick
- Wohnraum mit offenem Kamin und Ausgang zu Terrasse
- Wohnraum mit Ausgang zu Terrasse
- großzügig angelegter Badebereich (34m<sup>2</sup>) mit Fenster und Fernblick
- Sauna (Klafs) mit Fenster (Fernblick)
- Dampfbad, ebenfalls von Klafs
- ein weiteres Zimmer (derzeit als Schrankraum genutzt)
- 2 WC
- Nebenräume
- Terrasse mit Fernblick

#### Einige Ausstattungsmerkmale:

- Designerausstattung (Minotti, Eileen Gray, Philippe Starck etc)
- Whirlpool
- Fenster mit Isolierverglasung

- hochwertige Parkettböden
- Fußbodenheizung und Heizkörper

Zwei Tiefgaragenplätze befinden sich im Eigentum und sind in diesem Angebot bereits inkludiert. Ein eigener, großer und trockener Kellerraum steht ebenso wie gepflegte Gemeinschaftsräumlichkeiten zur Verfügung.

Das Haus, ein Neubau (mit Lift) aus dem Jahr 1991 befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Monatliche Betriebskosten: 652,69 (inkl.Bk,Ust und Rücklagen).

**Infrastruktur:**

Geschäfte für den täglichen Bedarf sind rasch zu erreichen. Das Naherholungsgebiet Roter Berg befindet sich in nur wenige Gehminuten entfernt. Weiters angenehm: Die nächstgelegene U-Bahnstation (U4) ist zu Fuß rasch erreichbar.

**Kontakt:**

Arthur Reitmeyer  
0664/534 01 04



















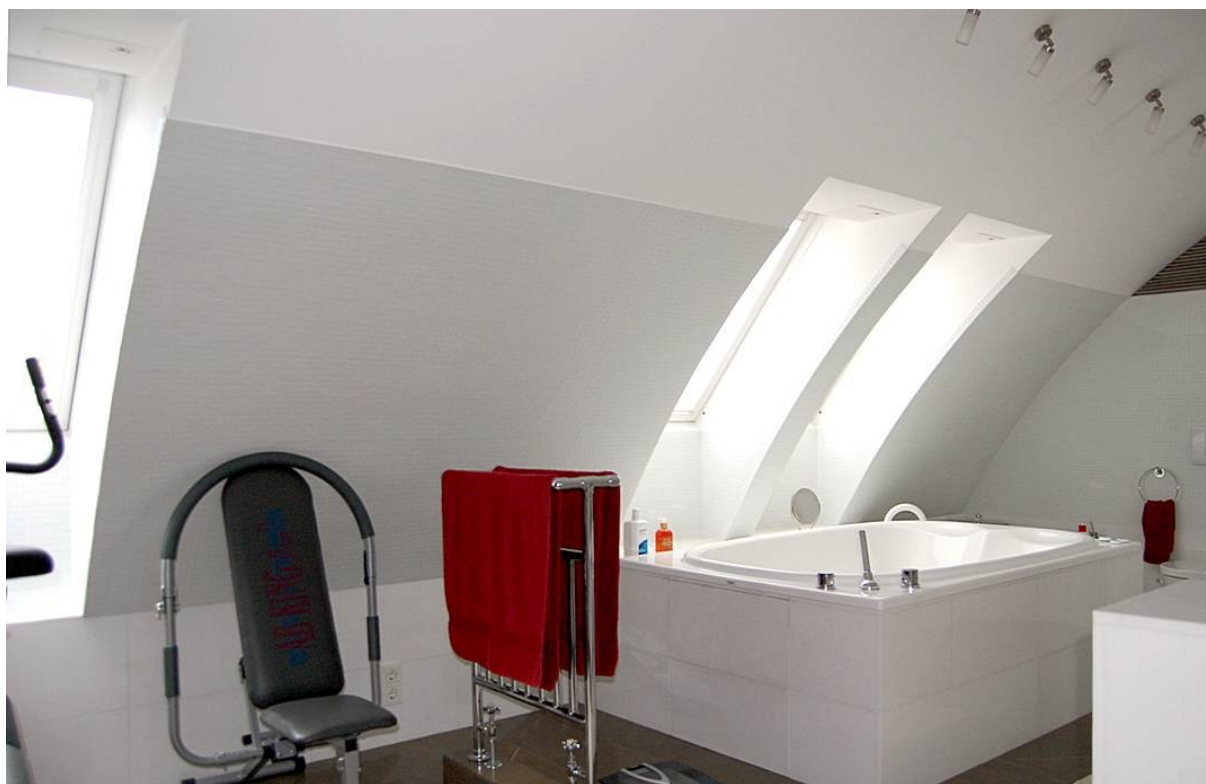




















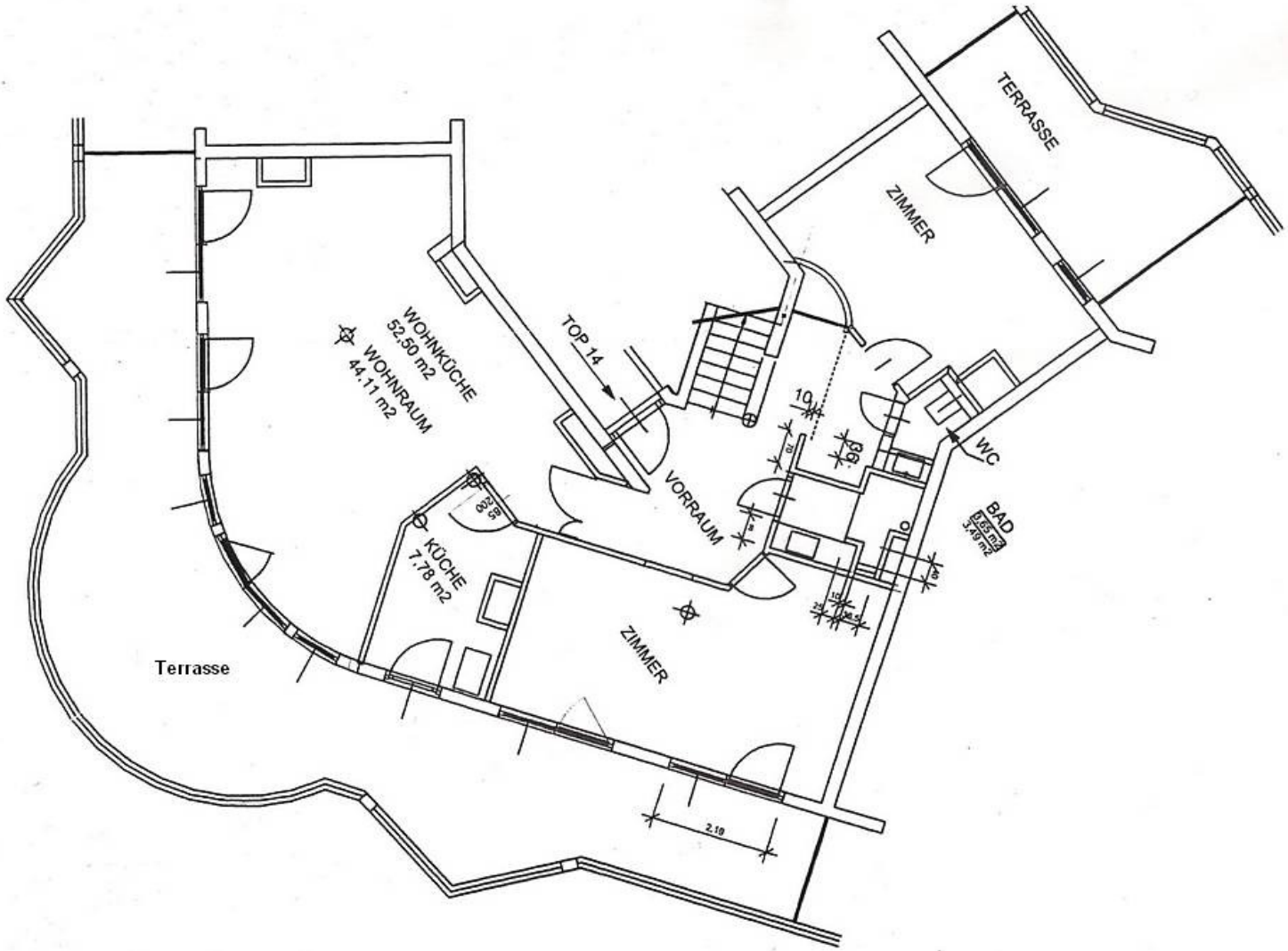








GRUNDRISS 1. DACHGESCHOSS





GRUNDRISS 2. DACHGESCHOSS

