

EXPOSÉ

Hoch-Modernes 2-Zimmer-Highlight in 1030 Wien, Triiiple Tower,
26. Etage mit Balkon & Garage optional ! Pool, Concierge



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Land: Österreich
Adresse: 1030 Wien, Landstraße
Baujahr: 2021
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 59,42 m²
Nutzfläche (ca.): 69,17 m²
Etage: 26
Anzahl Etagen: 34

**Kaufpreis
€ 619.000,-**

Posch-Immobilien

Halmgasse 3 ° 1020 Wien ° Tel.: 0043-699-15115000
robert@posch-immobilien.at ° www.posch-immobilien.at

> Etagenwohnung
> Wien, Landstraße
> 2 Zimmer

> 59,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6598



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Land	Österreich
Adresse	1030 Wien, Landstraße - Donaukanal, Prater, U-Bahn U3
Baujahr	2021
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	59,42 m²
Nutzfläche (ca.)	69,17 m²
Kaufpreis	619.000,- €
Etage	26
Anzahl Etagen	34
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Stellplätze	ja
Stellplatzart	Tiefgarage
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieausweis gültig bis	2031-09-30
Energieausweis Baujahr	2021
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	9,75 m²
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Nordost
Badezimmer	1
WC	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Fernwärme
Swimmingpool	ja
Wasch- / Trockenraum	ja
klimatisiert	ja
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja

Bibliothek	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Sporteinrichtung	ja
Alt- / Neubau	Neubau
Zustand	neuwertig
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	22.284,00 EUR inkl. 20% USt.

> Etagenwohnung
> Wien, Landstraße
> 2 Zimmer

> 59,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6598



Objektbeschreibung:

EXKLUSIVE 2-ZIMMER-WOHNUNG PLUS BALKON IM TRIIPLE | 26. OG | ROOFTOP-POOL & CONCIERGE, SAMT HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG UND EINBAUTEN

HIER GEHT'S DIREKT ZUR 360-GRAD-ONLINE-TOUR:
DIREKT BESICHTIGUNG / VISIT THE APARTMENT
[<https://my.matterport.com/show/?m=5EpF5ARKpHD>]

BESCHREIBUNG:

Wir freuen uns, Ihnen eine hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung im 26. Stock des TRIIPLE Tower 1 anbieten zu dürfen. Sie verfügt über 59,42 m² Wohnfläche und einen 9,75 m² großen Balkon mit freiem, unverbautem Blick Richtung Prater und über Wien.

Die Wohnung befindet sich im Erstbesitz. Sie wurde seit Fertigstellung ausschließlich von den Eigentümern selbst bewohnt und ist entsprechend außergewöhnlich gepflegt. Ausgestattet ist sie mit einer Designer-Küche, maßgefertigten Einbauten und einem begehbaren Ankleidebereich. Dazu kommen ein von den Eigentümern eingebautes Smart-Home-System, Fußbodenkühlung und Somfy-Beschattung.

DIE WOHNUNG & RAUMAUFTEILUNG

Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche und direktem Zugang zum Balkon. Die Küche wurde individuell geplant. Die Decke im Küchenbereich ist abgehängt und hat eine indirekte Beleuchtung sowie einen integrierten Dunstabzug.

Vom Schlafzimmer gelangt man direkt in den begehbaren Kleiderschrank bzw. Ankleidebereich. Eine integrierte Schreibtisch-Ecke eignet sich sehr gut als Homeoffice-Arbeitsplatz.

Das Badezimmer hat Dusche und Badewanne und bietet Platz für Waschmaschine und Trockner. Außerdem gibt es ein separates WC und einen Abstellraum. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil auf derselben Etage gegenüber vom Personenaufzug.

AUSSTATTUNG & EINBAUTEN

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben. Folgende hochwertige Einbauten bleiben in der Wohnung:

- * Designer-Einbauküche
- * kompletter Vorzimmerverbau

- * begehbare Kleiderschrank / Ankleide
- * Einbauten in Bad und WC
- * integrierte Schreibtisch-Ecke
- * TV-Board
- * indirekte Beleuchtung im Küchenbereich

Der Wert der nachträglichen Einbauten beläuft sich auf ca. EUR 80.000,--. Diese Investitionen sind bereits im Kaufpreis inkludiert.

Freistehende Möbel wie Couch, Bett, Esstisch, Beleuchtungskörper, Spiegel und Sessel sind nicht im Kaufpreis enthalten. Diese können auf Wunsch gerne nach Vereinbarung abgelöst werden.

SMART HOME & WOHNKOMFORT

Die Eigentümer haben die Wohnung nachträglich mit einem Smart-Home-System ausgestattet:

- * Beleuchtung per App und Sprachsteuerung, auch ohne WLAN ganz normal über die Lichtschalter bedienbar
- * Somfy-Beschattung in Wohn- und Schlafzimmer, per App steuerbar
- * steuerbare Raumlüftung im Wohn- und Essbereich
- * zentrales Wasserabsperrentil, per Knopfdruck, App oder Sprachsteuerung
- * Fußbodenkühlung für angenehme Temperaturen im Sommer (funktioniert komfortabel über das bestehende Fußbodenheizungssystem)

TRIIPLE & GEMEINSCHAFTSBEREICHE

Den Bewohnern des TRIIPLE stehen zahlreiche Gemeinschaftsbereiche und Services zur Verfügung:

- * Rooftop-Pool im 34. Stock mit Panoramablick über Wien
- * großzügige Gemeinschaftsterrasse im 20. Stock
- * Concierge-Service, der auch Pakete entgegennimmt; diese können flexibel abgeholt werden
- * Paketboxen direkt im Haus
- * Eventküche, Party- & Barbecue-Lounge
- * Bibliothek
- * Gemeinschaftswaschraum
- * parkähnliche Grünfläche mit Kinderspielplatz und Basketballplatz
- * Trafik im Haus, dazu Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung rund um das TRIIPLE

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien, Landstraße
- > 2 Zimmer

- > 59,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6598



LAGE & ANBINDUNG

Das TRIIIPLE liegt im 3. Bezirk direkt am Donaukanal. Rad- und Spazierwege beginnen unmittelbar vor dem Gebäude, der Grüne Prater ist in wenigen Minuten erreichbar. Zwei Fitnessstudios liegen in unmittelbarer Nähe: Fitness First im Tower 3 und Injoy gegenüber.

Die U3-Station Schlachthausgasse und die Straßenbahnlinie 18 liegen in unmittelbarer Nähe, die U3-Station Erdberg ist ebenfalls gut zu Fuß erreichbar. Mit dem Auto sind A4 und A23/Südosttangente rasch erreichbar, damit auch der Flughafen und das überregionale Straßennetz.

KAUFPREIS & KOSTEN

Kaufpreis Wohnung: EUR 619.000,--

Betriebskosten Wohnung: EUR 319,58 monatlich inkl. USt. (laut aktueller Verschreibung, inklusive Reparaturrücklage)

Tiefgaragenplatz: Ein eigener Tiefgaragenplatz kann optional um EUR 63.000,-- zugekauft werden. Alternativ ist eine Anmietung um EUR 219,-- monatlich möglich. (inkl. BK Garage: EUR 28,63 und 20% USt.)

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Energieausweis: HWB 23,88 kWh/m²a (Klasse A) · fGEE 0,69 (Klasse A+)

Besichtigungen sind gerne nach Vereinbarung möglich. Bei Fragen oder Interesse freuen wir uns über Ihre Nachricht.

Gerne zeigen wir Ihnen diese besondere Wohnung persönlich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

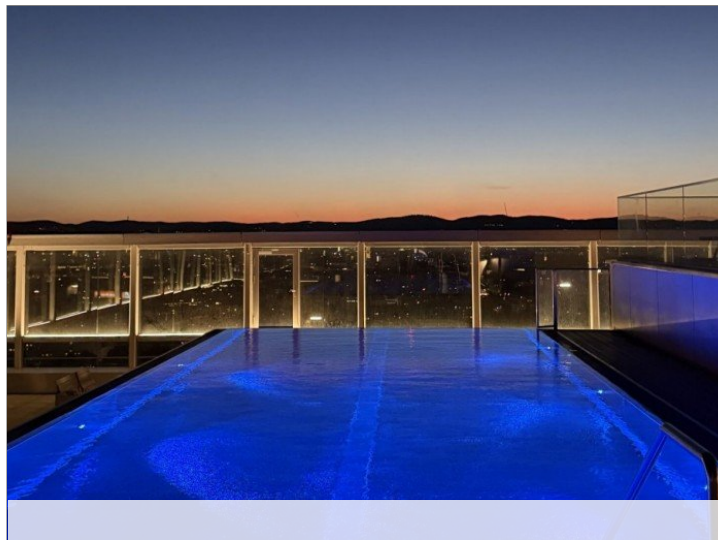
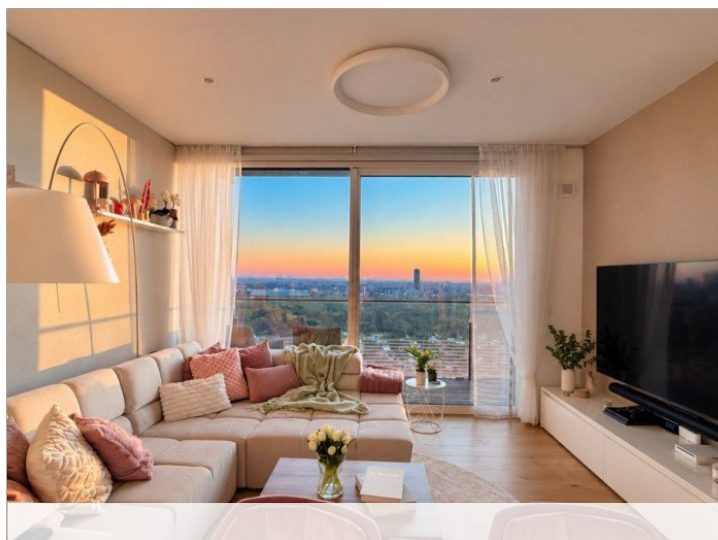
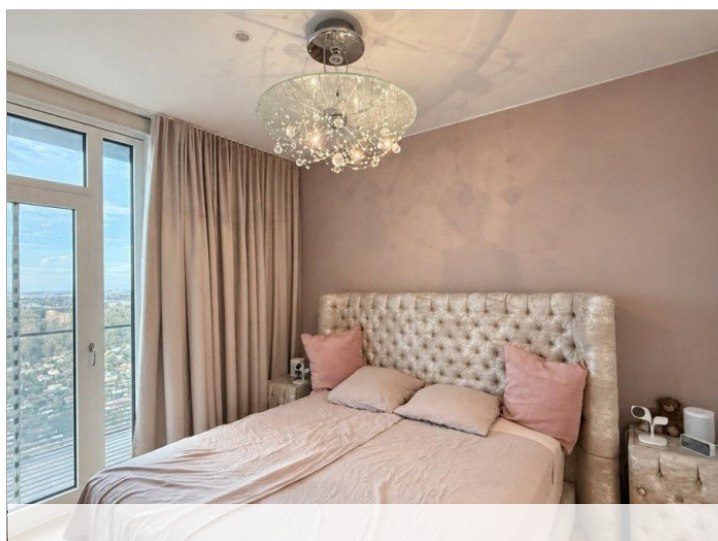
Senden Sie Ihre Anfrage an office@posch-immobilien.at oder rufen Sie Herrn Posch direkt unter 0699/15115000 an.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Lagebeschreibung:

Triiiple Tower, Prater, Donaukanal , U-Bahn U3

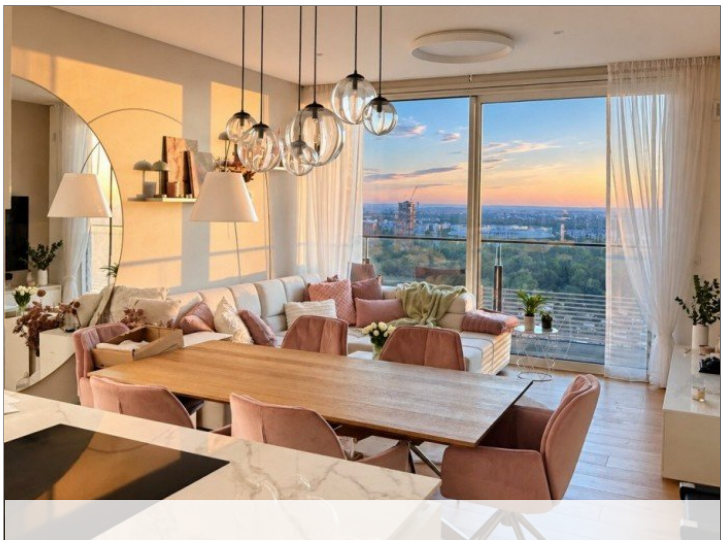
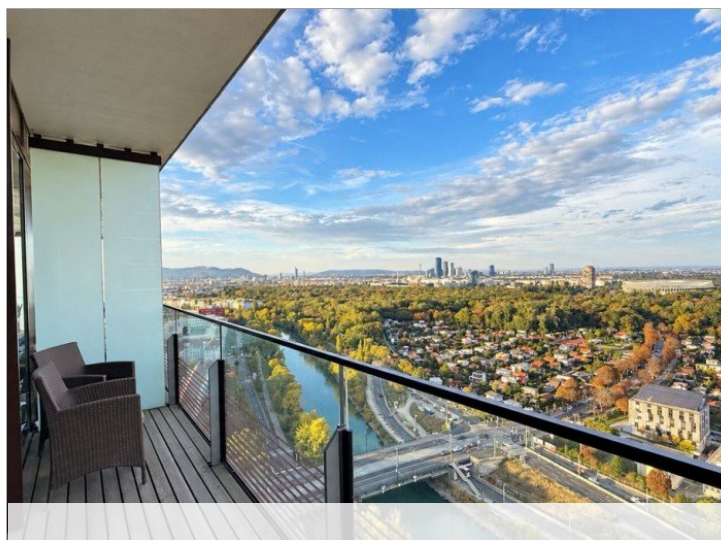
Objektbilder:



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien, Landstraße
- > 2 Zimmer

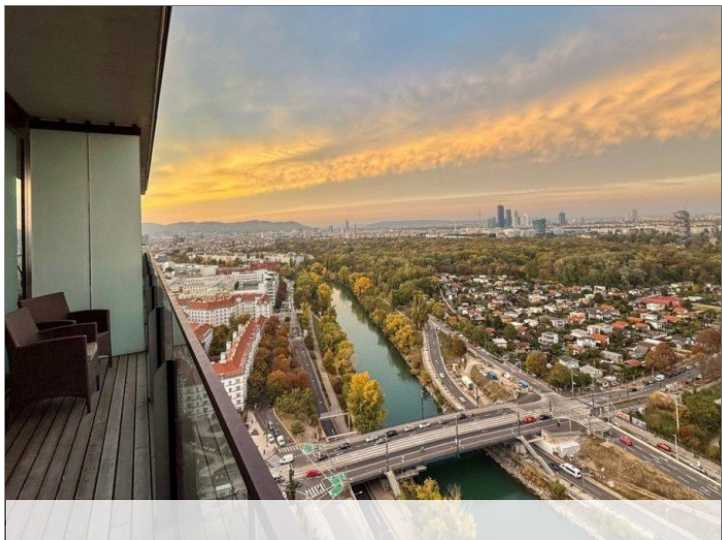
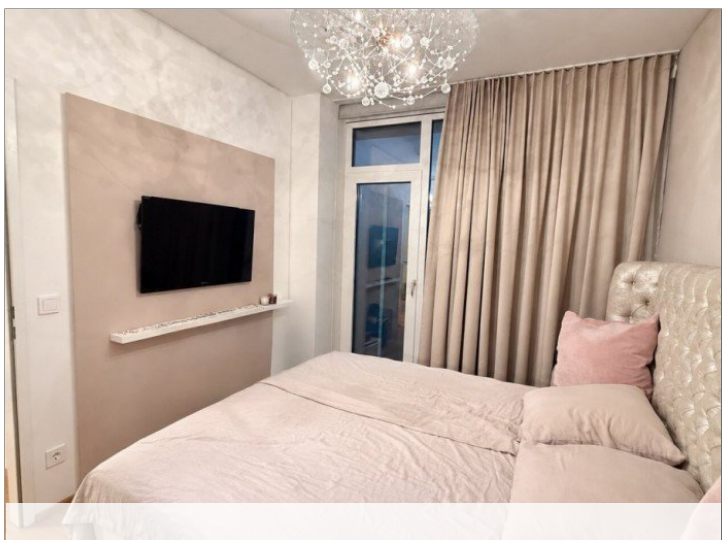
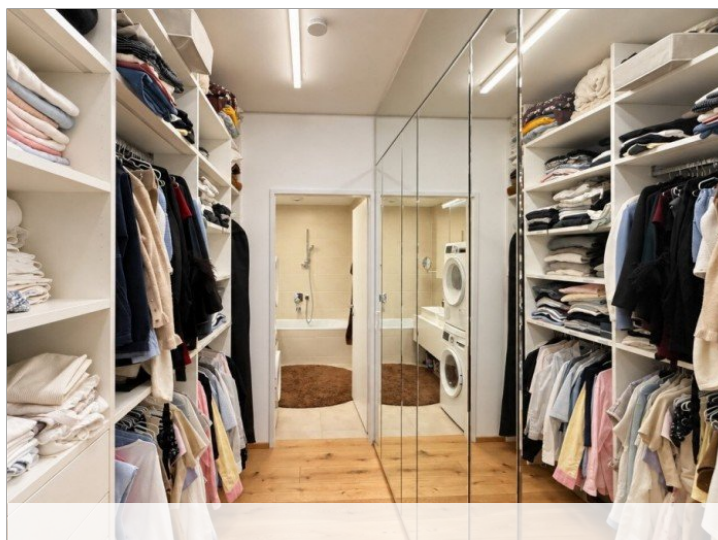
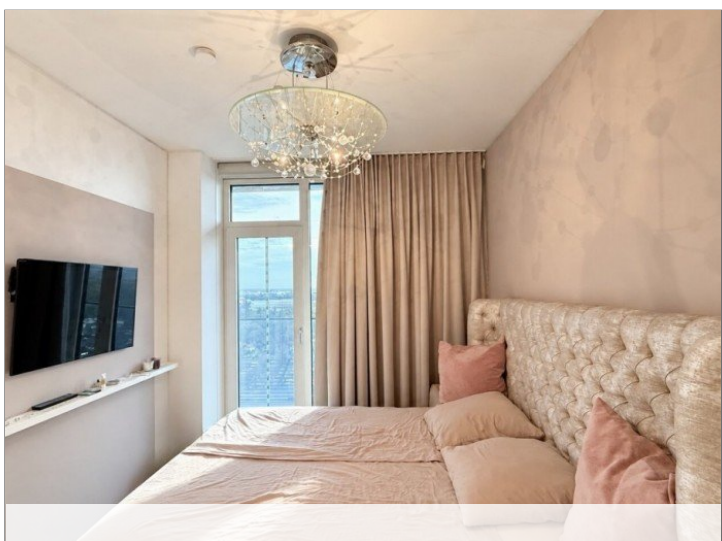
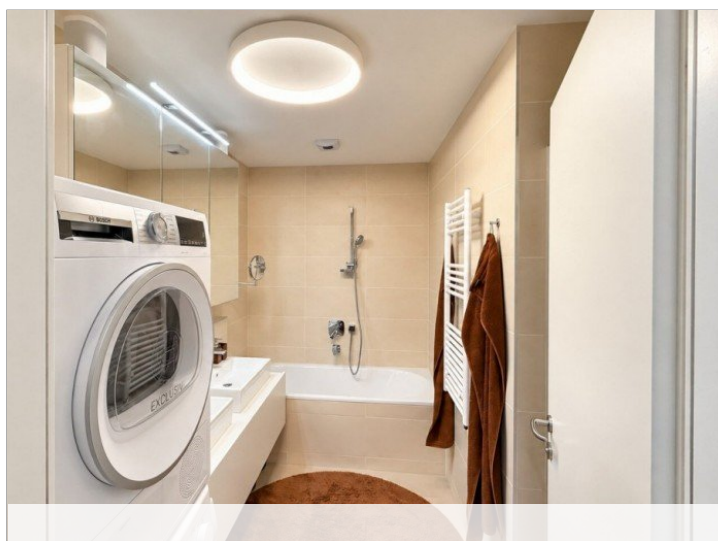
- > 59,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6598



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien, Landstraße
- > 2 Zimmer

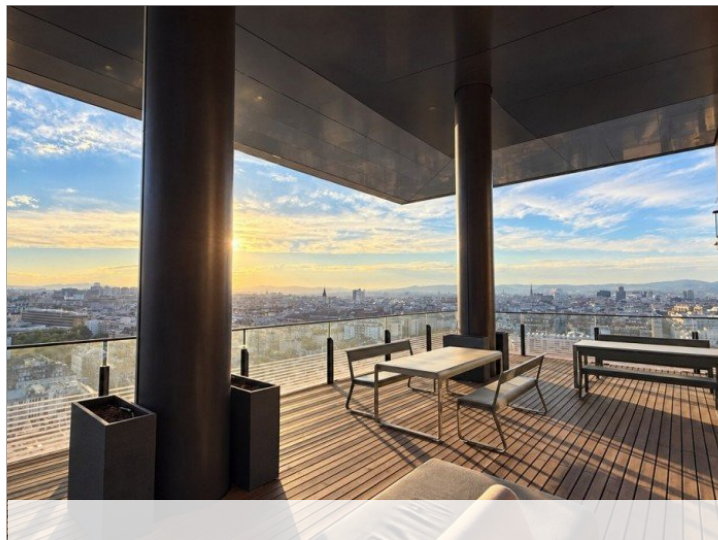
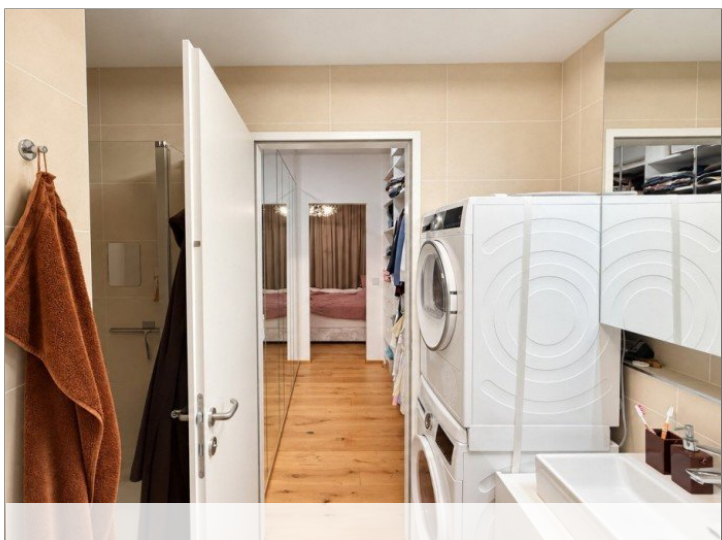
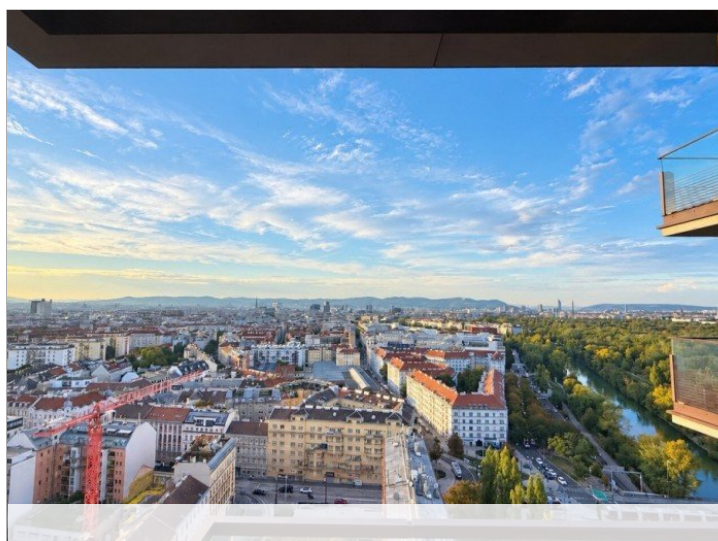
- > 59,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6598



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien, Landstraße
- > 2 Zimmer

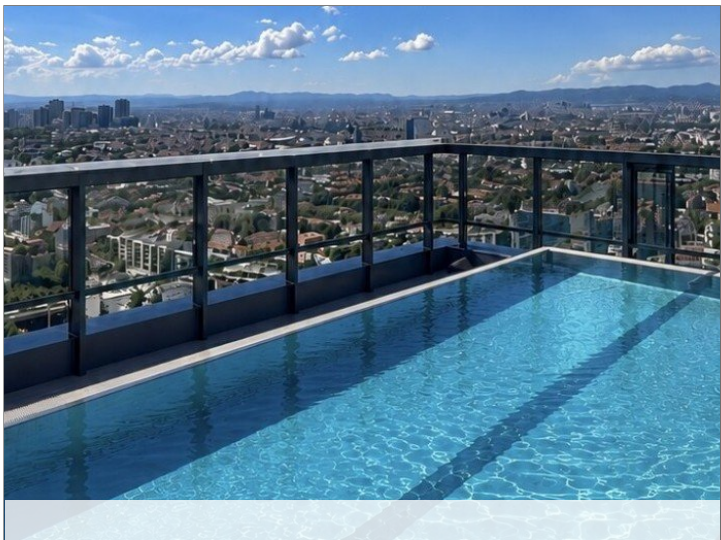
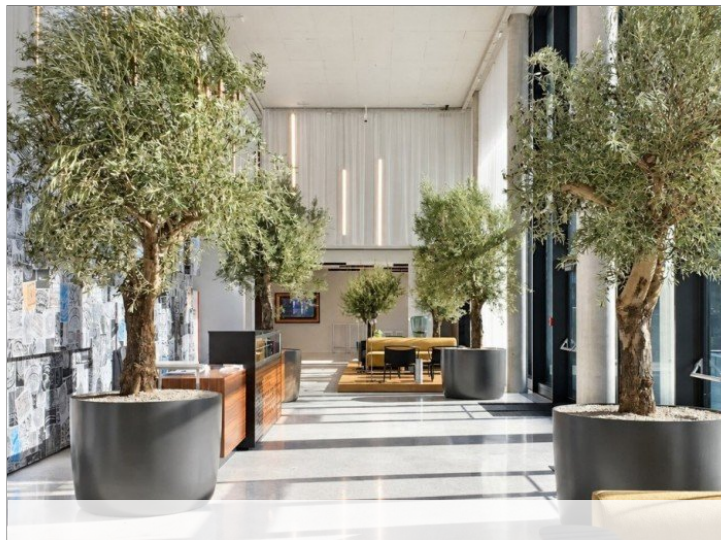
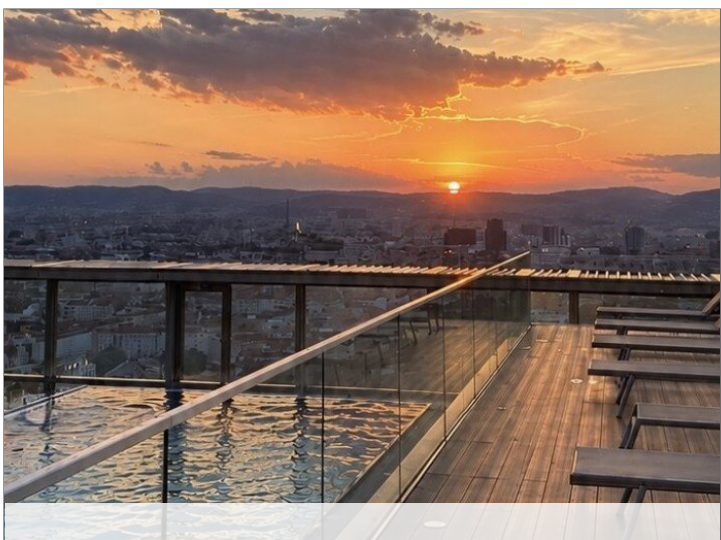
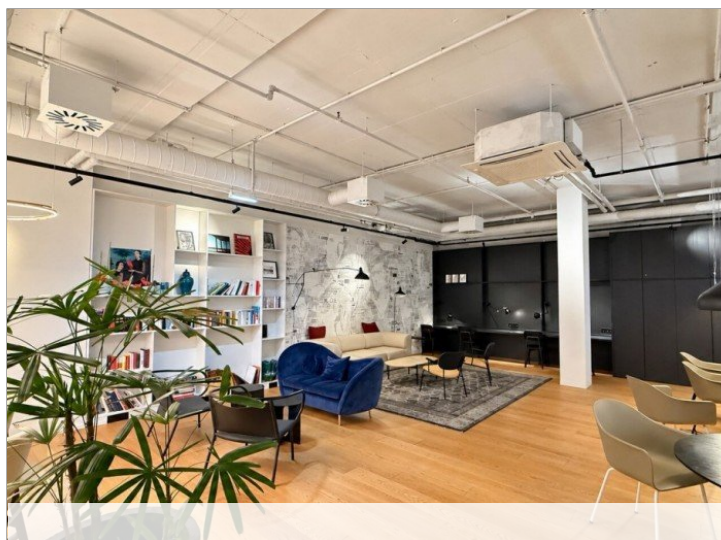
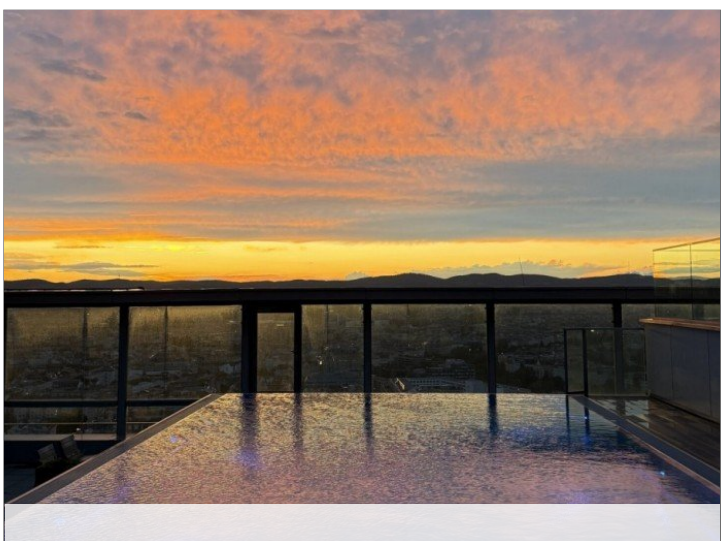
- > 59,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6598



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien, Landstraße
- > 2 Zimmer

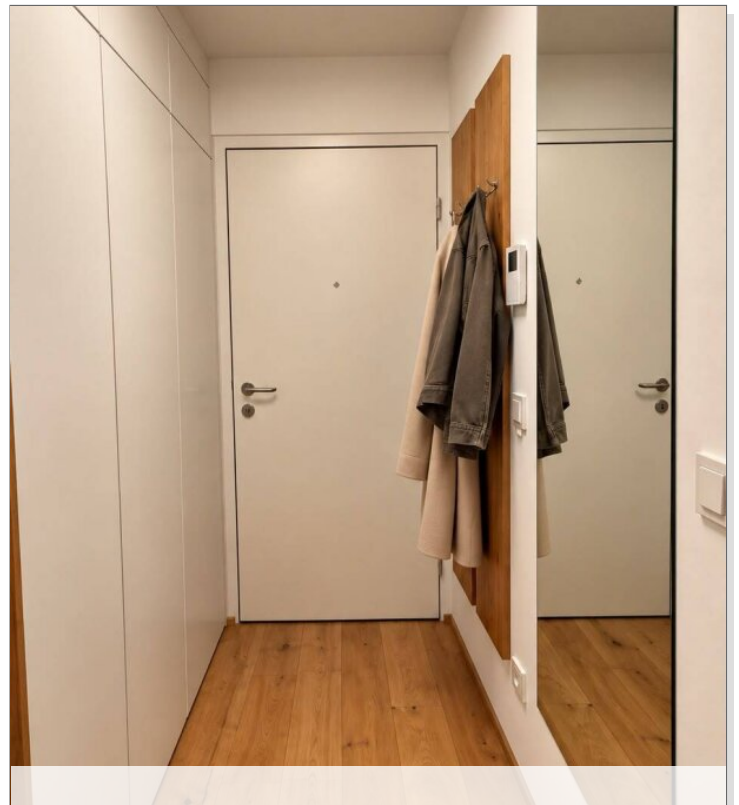
- > 59,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6598



Eckdaten

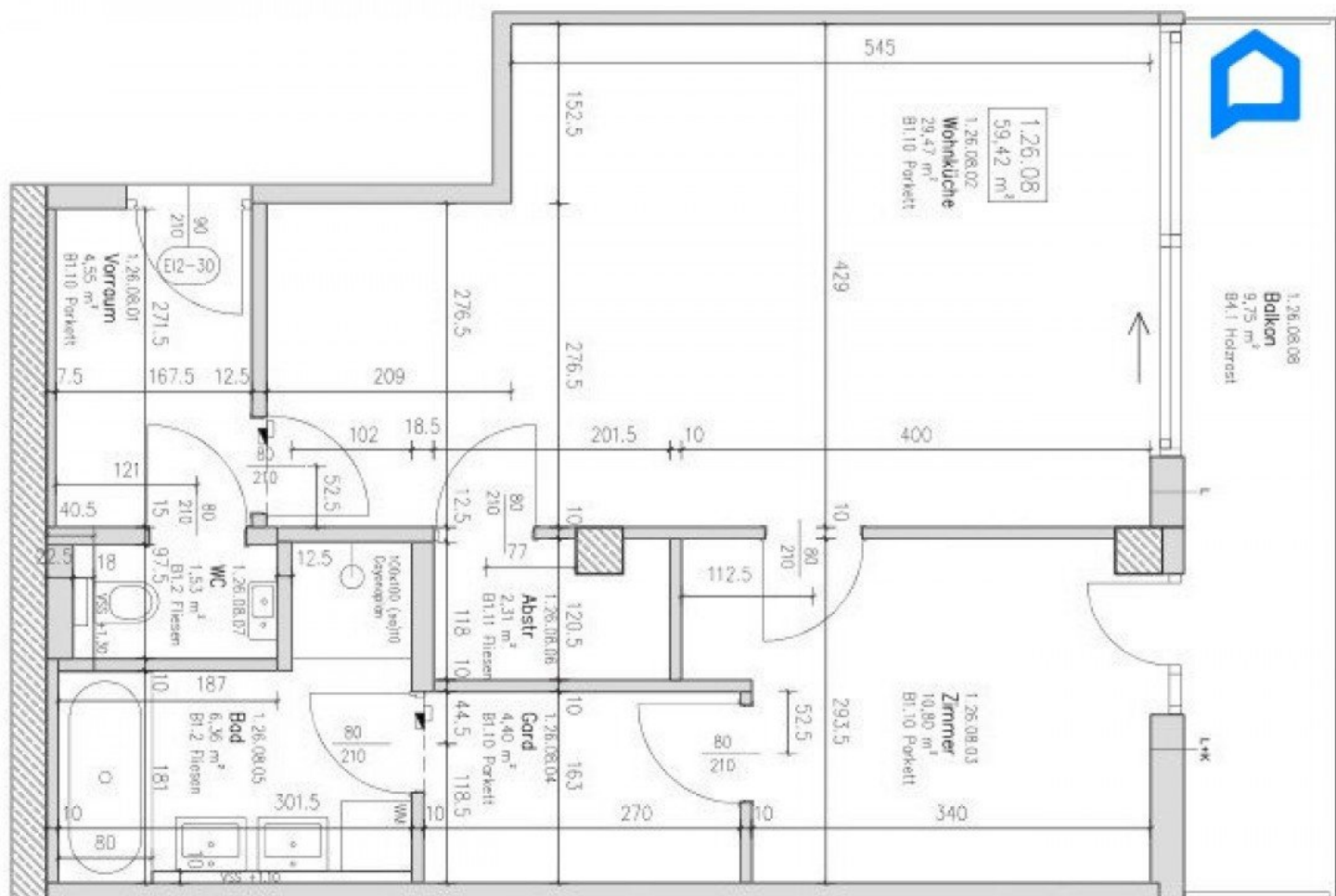
- > Etagenwohnung
- > Wien, Landstraße
- > 2 Zimmer

- > 59,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6598



- > Etagenwohnung
- > Wien, Landstraße
- > 2 Zimmer

- > 59,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6598



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Wien, Landstraße
- > 2 Zimmer

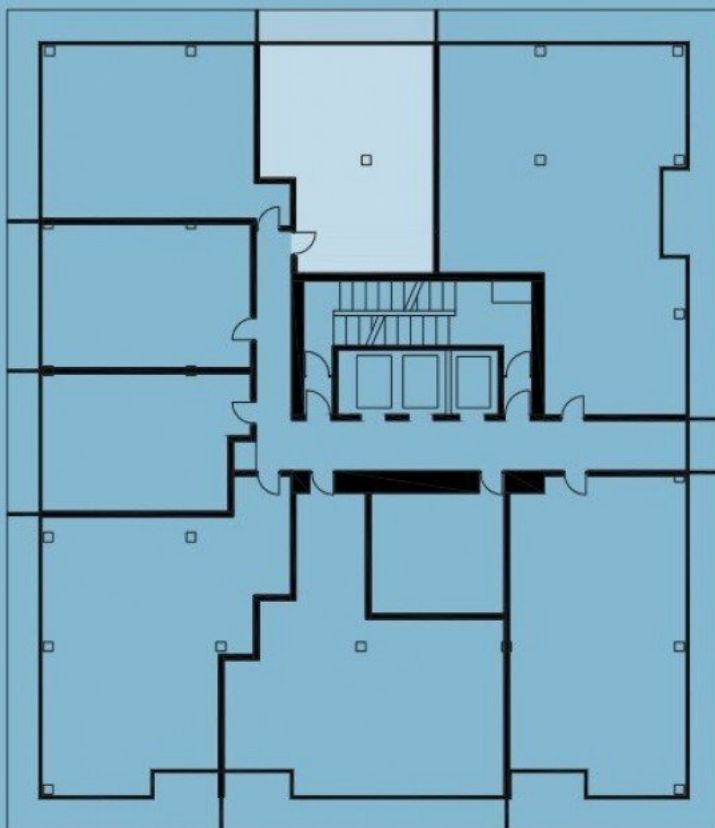
- > 59,42 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 6598



Wiener Prater



Innere Stadt



Sonnenaufgang

Eckdaten

- > 59,42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 6598

**Firmendaten:**

Posch Immobilien

Halmgasse 3/9
1020 Wien

Tel.: +43 699 / 151 15 000
E-Mail: office@posch-immobilien.at
Internet: www.posch-immobilien.at

Geschäftsführer: Ing. Robert Posch
UID Nr.: ATU63144118
Mitglied im Fachverband der Immo
Internet: www.wkimmo.at

Ihre Notizen: