Luxuriöses DG-Wohnparadies in 1150 Wien – 2 Terrassen!

Objektnummer: 6581/86

Eine Immobilie von Savoir Group Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	213,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,26
Kaufpreis:	1.900.000,00 €
Betriebskosten:	407,83 €
USt.:	50,71 €

Provisionsangabe:

68.400,00 € inkl. 20% USt.

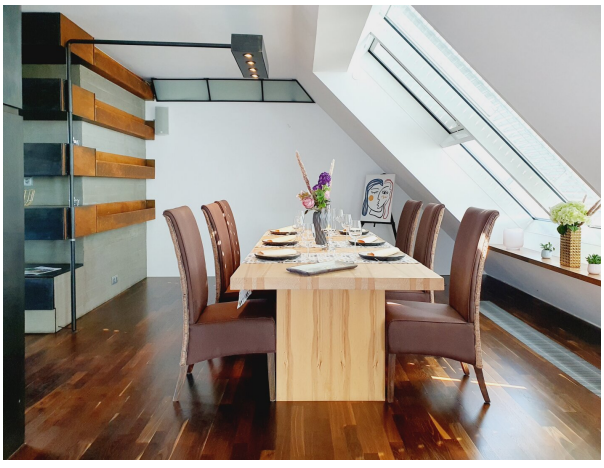
Ihr Ansprechpartner

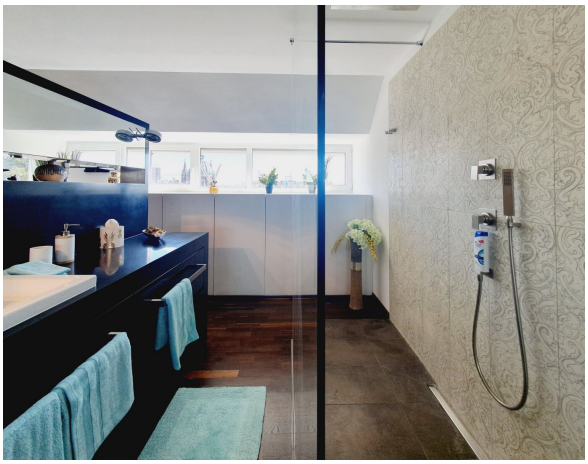
Dennis Meryn

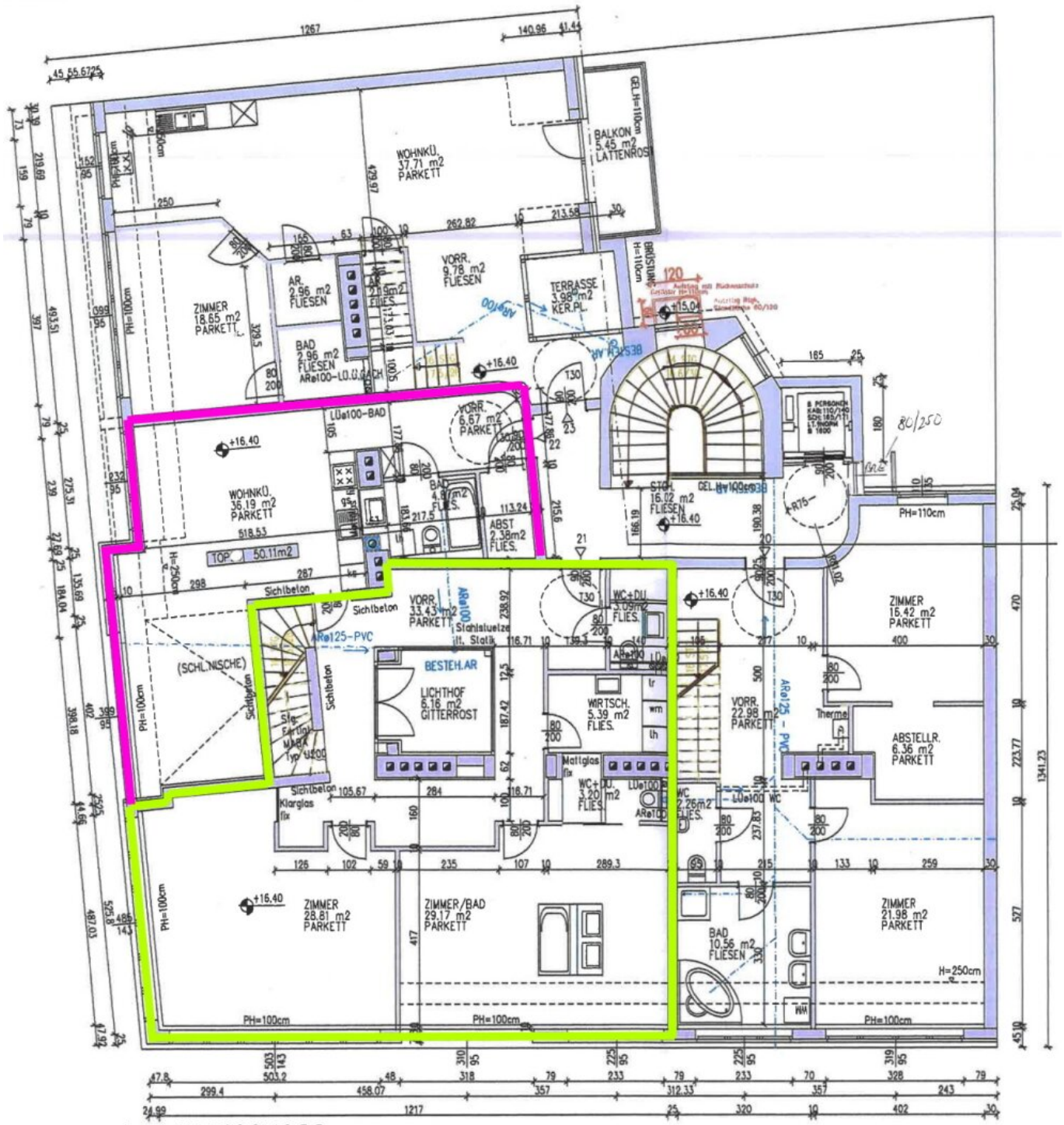
Savoir Vivre Services GmbH
Müllnergasse 21 / 12
1090 Wien

T +43 699 15263332
H +43 699 15263332

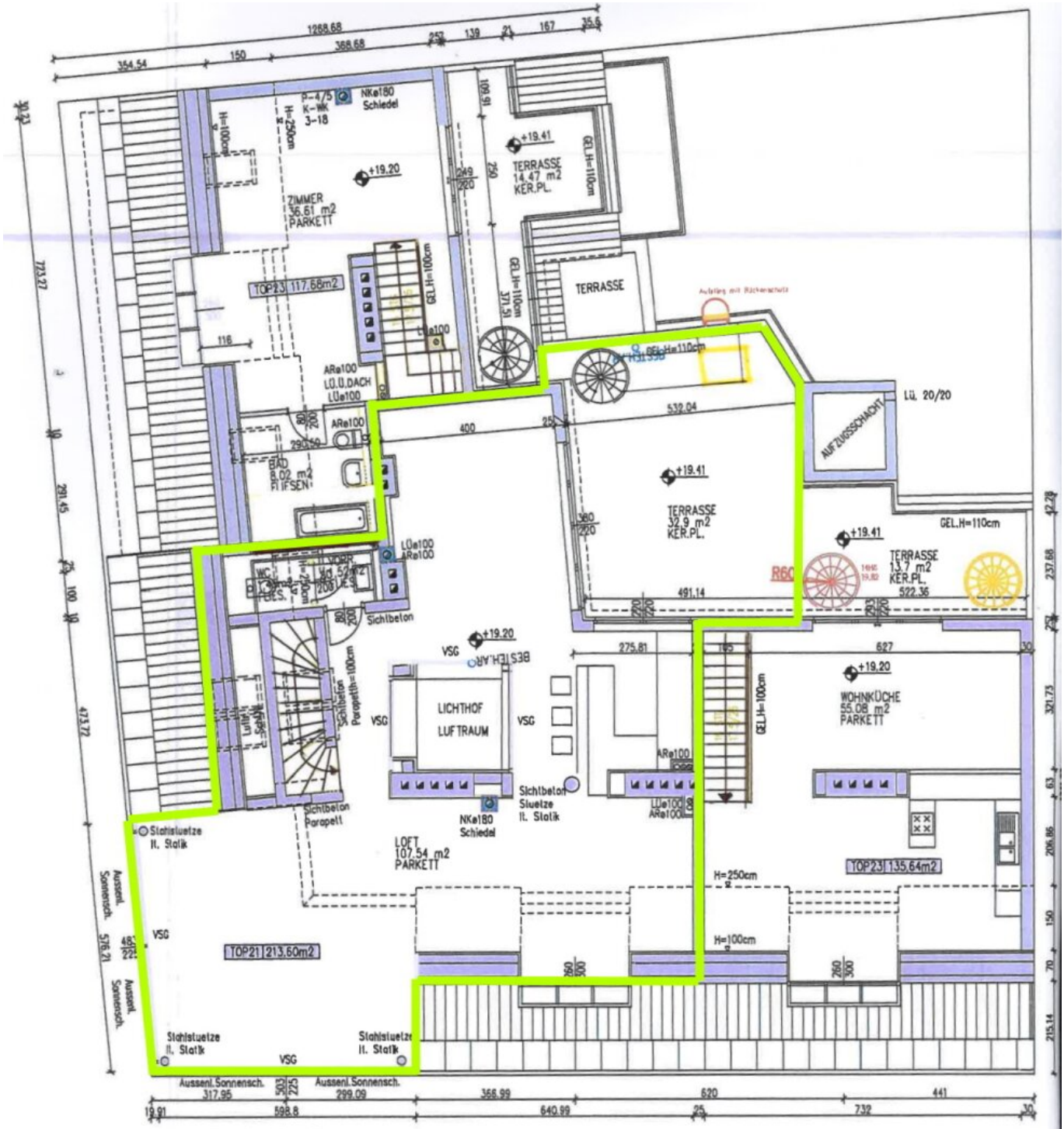
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



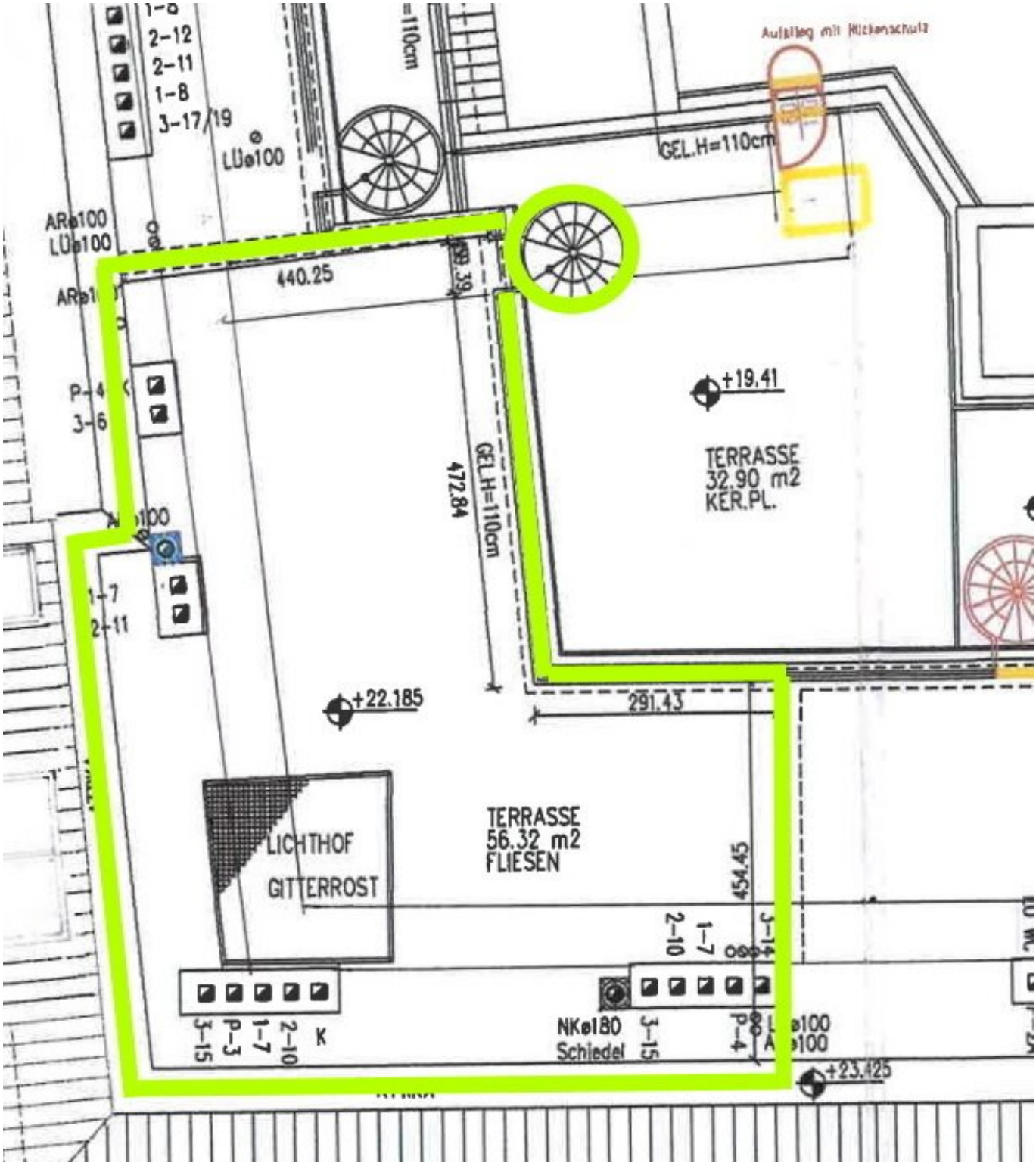




1.DACHGESCHOSS



2.DACHGESCHOSS



2-12
2-11
1-8
3-17/19
LUø100
ARø100
LUø100
440.25
GEL.H=110cm
+19.41
TERRASSE
32.90 m2
KER.PL.
472.84
GEL.H=110cm
1-7
2-11
+22.185
291.43
LICHTHOF
GITTERROST
TERRASSE
56.32 m2
FLIESEN
454.45
2-10
1-7
3-14
3-15
P-3
1-7
2-10
K
NKø180
Schiedel
3-15
P-4
+23.425

Objektbeschreibung

EINLEITUNG

Diese luxuriöse Dachgeschoßwohnung in begehrter Lage in unmittelbarer Nähe zum Westbahnhof mit der Bahnhof City Wien West, IKEA und der inneren Mariahilfer Straße steht zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2010 sanierten Gründerzeithaus im neu errichtetem Dachgeschoßausbau und ist mittels Lift bequem erreichbar. Bestechend ist dieses Angebot vor allem durch seine künstlerische Ausführung durch **Architekt ZORAN BODROZIC** (http://www.azb.co.at/) aus der Schule des vor kurzem verstorbenem Künstlers, Franz West. Überall im Objekt findet man Elemente und Ornamente die, in Kombination mit Rohbetonoptik, Metall und warmen, dunklen Holzböden eine mit der Natur verbundenen Atmosphäre vermittelt und eine innere Ruhe ausstrahlt. . Dank der großen Dachterrassen wie auch der verbauten Deckenkühlung ist diese Wohnung zu jeder Jahreszeit ein besonderes Erlebnis.

RAUM-/FLÄCHENAUFTEILUNG

Die Immobilie ist auf 3 Ebenen angelegt und besteht aus 2 Dachgeschoßniveaus und einer darüber liegenden Dachterrasse

Erste Dachgeschoßebene

Auf der unteren Ebene befindet sich der rechteckige Eingangsbereich und Vorraum dessen Zentrum ein verglaster, nach oben hin offener Lichthof ist. Hiervon lassen sich zentral die Treppe ins Obergeschoß, der Master-Bedroom mit integriertem Badezimmer, ein weiterer als Eckzimmer angelegter Schlafraum, ein Badezimmer, ein Abstellraum sowie ein Technikraum begehen.

Zweite Dachgeschoßebene

Die obere Ebene ist ebenfalls in der Mitte durch den verglasten Lichthof als rundum offene Fläche angelegt um die sich verschiedene Wohnbereiche gliedern. Herzstück ist der geräumige Wohnbereich mit Kamin und großen Fensterflächen mit Fernblick über einen großen Teil Wiens. Angrenzend an diesen Bereich befindet sich der einladende, mit Schrägfenstern belichtete Essbereich. Im hinteren Teil zur Terrasse hin befindet sich ein halboffener Wohn- bzw- Bürobereich, gefolgt vom großzügigen Küchenbereich. Der Terrassenzugang ist sowohl über die Küche wie auch den hinteren Wohnbereich möglich. Im Bereich neben der Stiege befindet sich auch ein Gästebad mit Waschtisch, WC und Pissoir.

Dachterrassenebene

Von der Terrasse der zweiten Dachgeschoßebene erreicht man über eine Wendeltreppe die Dachterrasse als dritte Ebene. Als offene Fläche angelegt und geschützt durch Seitenwände und Pflanztröge kann man hier ein ausführliches Sonnenbad nehmen und gemütlich den Sonnenuntergang bei einem gleichzeitigen, fast vollständigem Rundumblick um Wien, genießen.

AUSSTATTUNG

Die Wohnung ist hochwertigst eingerichtet worden und mit technisch anspruchsvollen Steuersystemen ausgestattet. Durch die aufeinander abgestimmten Farben, überwiegend aus angenehmen Erdtönen bestehend, und der kontrastierenden Stahl-/Betonoptik ist ein Kleinod entstanden welches in Wien seinesgleichen sucht.

Wohnraum

Der große Wohnraum in der zweiten Dachgeschoßebene ist Richtung Süden und Westen ausgerichtet und mit vollflächigen Fensterfronten ausgestattet die einen atemberaubenden **Blick über die Wiener Skyline** erlauben. Öffenbare Fenster an den Seiten erlauben eine, die **Deckenkühlung** unterstützende, natürliche Lüftung. Mittels Touch-Screen-Panel elektrisch steuerbare Außenjalousien erlauben die individuelle Belichtung des Raumes zu jeder Tageszeit und sorgen für attraktive Lichteffekte. Der Raum ist durchgehend mit einem dunklen Naturholz-Parkettboden ausgelegt in dem, entlang der Fensterfronten und kaum sichtbar, Heizkörper versenkt und durch trittsichere Gitter gesichert sind. In den Parkett eingelassene Bodenstrahler beleuchten den Raum indirekt und verkleidete Bodendosen lassen eine flexible Nutzung elektrischer Verbraucher zu. Die wenigen Wände sind in Beton- und Rohstahloptik künstlerisch verkleidet, mit einem speziell lackierten Stahregalverbau und einem großen TV-Gerät auf Schwenkarm. Ebenfalls in dunkel lackiertem Stahl ist die **große Kaminwand** mit einem, durch eine feuerfeste Glasfront gesicherten Eck-Kamin und Aussparung für Feuerholz ausgeführt.

Wohn-/Essbereich

In Fortführung der Optik des Wohnraumes ist der Essbereich sowie der anschließende Wohnbereich mit einem Regal aus Roheisen in Form von Pflanzkästen in korrodierter Optik ausgeführt. Dieser geht in einen dunkel lackierten Regal-/Wandverbau mit Ablageflächen, einem auf Stahlrahmen integriertem Sofa-/Schlafplatz und einem Auszug zur Montage eines TV-Gerätes zum Wohnbereich über. In gleicher Weise mit dunklem Naturholz-Parkettboden ausgelegt und integrierten Bodenstrahlern versehen vermitteln diese Räume ein wohliges Ambiente. Eine überdimensioniertes Dachflächenfenster mit teilweise öffenbaren Elementen und ebenfalls fernsteuerbaren Außenjalosien erlaubt auch vom Esstisch aus einen herrlichen Ausblick und lässt viel Licht herein. Eun großer **Esstisch mit Platz für bis zu 12 Personen** und ein künstlerisch ausgeführter Deckenstrahler auf Schwenkarm ergänzen das Angebot

dieses Raumes. Vom Wohnbereich hin öffnet sich eine vollflächige Glaswand mit Schiebetür zur Terrasse hin.

Master-Bedroom

Der in der ersten Dachgeschoßebene gelegene und mit dunklem Naturholz-Parkettboden ausgelegte **Master-Bedroom kombiniert** einen **Schlafbereich mit** großzügigem Doppelbett, innenbeleuchteter Schrankwand und einem **offenen Badezimmer**. Dem Bett vorgelagert ist eine Badewanne sowie ein optisch getrennter Bereich aus großzügigem Duschraum mit Regendusche, von beiden Seiten begehbar und abgetrennt durch eine Glaswand. Davor befindet sich ein großer Badezimmerverbau mit Waschbecken, großzügigen Ablageflächen sowie Spiegel und erlaubt die Durchsicht zum Schlafzimmer hin. Die hintere Wand dieses Bereichs ist vollfächig verspiegelt und mit einer Halogen-Wandleuchte versehen. Der Raum verfügt über hoch eingebaute und öffenbare Kunstofffenster die mittels außenliegendem Sonnenschutz komplett abgedunkelt werden können. Unterhalb der Fensterfront sorgt ein Wandverbau für großzügige Stellflächen und Stauraum. Ein TV-Gerät auf Schwenkarm ist praktisch vor Bett und Badewanne montiert, Halogenleuchten seitlich neben dem Bett sorgen für angenehmes Licht.

Schlafraum

Ein weiteres, mit dunklem Naturholz-Parkettboden ausgelegtes, Schlafzimmer befindet sich in der ersten Dachgeschoßebene im großzügigen süd-west ausgerichtetem Eckbereich der Wohnung. Der Raum verfügt über hoch eingebaute und öffenbare Kunstofffenster die mittels außenliegendem Sonnenschutz komplett abgedunkelt werden können. Richtung Süden sorgt ein Wandverbau unterhalb der Fensterfront für großzügige Stellflächen, viel Stauraum und Platz für ein TV-Gerät. Die Hauptwand des Raumes ist mit einem weißen Schrankwandverbau mit Schiebetüren versehen und schafft reichlich Platz. Die Wand hinter dem Schlafbereich mit Doppelbett ist in Betonoptik ausgeführt, gegen den Korridor hin sorgt eine Glaswand für die nötige Durchsicht und Belichtung.

Küche

In der zweiten Dachgeschoßebene, unmittelbar an der Terrasse gelegen, befindet sich die ausgesprochen großzügig angelegte offene Einbauküche mit Kücheninsel von **Bulthaupt** mit Markengeräten von **Gaggenau**. Im Bereich der Kücheninsel ist das Ceran-Kochfeld, eine dazu gehörige **Warmhaltelade**, ein frei hängender Dunstabzug und ein integriertes Waschbecken in einer Arbeitsplatte aus Edelstahl verbaut. An einer Seite der Arbeitsplatte befindet sich ein Anbau mit Barsesseln aus Vollholz die auf ein gemütliches Frühstück oder für einen Snack zwischendurch einladen. Die seitlichen Wände sind mit hochwertigen Geräten, unter anderem **mit einem großen Weinkühlschrank, Getränkekühler, großem 2-türigem Kühlschrank und Gefrierschrank, Backofen und Geschirrspüler** ausgestattet. Der in L-Form fortführende Teil der Küche verfügt über einen Schneideplatz mit eigenem Waschbecken, **Soda- und Bierzapfhähnen der eigenen Schankanlage** sowie einer Schank aus Edelstahl für etwa 30

Flaschen Wein und Spirituosen. In einer Wandnische über der Schank ist zudem ein TV-Gerät mit Schwenkarm montiert. Der gesamte Küchenbereich ist mit dunklem Naturholz-Parkettboden ausgelegt, vom Küchenbereich hin öffnet sich eine vollflächige Glaswand mit Schiebetür zur Terrasse hin.

Badezimmer

- **Badezimmer Master-Bedroom (integriert)**

Der im Master-Bedroom integierte Bereich des Bades besteht aus einer eingebauten Badewanne im Schlafbereich, einem großen, mittels Glaswand abgetrennter und gefliester Duschraum mit Regendusche und Bodenablauf sowie einem Waschtisch mit Waschbecken, großzügigen Ablageflächen Spiegel und Halogenleuchten.

- **Badezimmer Schlafraum**

Dieses Bad ist mit Fliesen ausgelegt und verfügt über eine Regendusche mit Bodenablauf sowie einer Spritzschutzwand aus Glas. Das Waschbecken ist in einem Badezimmerverbau in Tischlerarbeit aus Holz mit Deckplatte aus Stein verbaut. Hinter dem Waschtisch befindet sich eine vollflächige Spiegelwand. Das Hänge-WC ist seitlich des Waschtisches montiert.

- **Gäste-WC**

Dieses Bad ist mit Fliesen ausgelegt und verfügt über ein Waschbecken welches in einem Badezimmerverbau in Tischlerarbeit aus Holz mit Deckplatte aus Stein verbaut. Hinter dem Waschtisch befindet sich eine vollflächige Spiegelwand. Das Hänge-WC und ein Pissoir sind seitlich des Waschtisches montiert. Ein Schrankverbau beherbergt die Anschlüsse der Schankanlage für Soda und Bier und bietet zusätzlichen Stauraum.

Terrassen

Die Terrassen teilen sich in einen unteren, der Küche und dem Wohnbereich unmittelbar angeschlossenem Bereich und einer oberen, mittels Wendeltreppe von der unteren Terrasse erreichbaren Dachterrasse auf. Die Terrassen sind mit Holzdielen beplankt, die Wendeltreppe und Geländer sind aus rostfreiem Stahl bzw. Aluminium ausgeführt. Eine zeitgesteuerte Bewässerungsanlage sorgt für das Wohlbefinden einer großen Anzahl an diversen Pflanzen.

Im unteren Bereich der Terrasse ist eine **ausladende, elektrisch steuerbare Markise**

montiert. Eine Sitzbank, ein großer Esstisch und 4 Stühle bieten leicht **Platz für 8-10 Personen**. Abends wird die Terrasse durch Boden- und Wandstrahler ausgeleuchtet, eine Reihe von Steckdosen erlaubt den Anschluss von weiteren Leuchten und einem Elektrogrill.

Auf der Dachterrasse sorgt eine große Terrassenfläche für ausreichend Platz zum Sonnenbaden. Auch hier sind Steckdosen Teil der Ausstattung. Die Öffnung zum Lichthof ist zweifach durch Gitter abgesichert. Ein Satelliten-Anlage ist entlang dem der Straße zugewandten Bereich der Dachterrasse montiert.

Nebenräume

Auf der ersten Dachgeschoßebene befinden sich der Eingangsbereich mit Sicherheitstüre und Garderobenverbau. Eingangsbereich und anschließender, rundum führender Korridor, sind mit hochwertigen, dunklen Steinfliesen ausgelegt. Ein großzügiges, mehrfach verglastes Atrium in der Mitte grenzt den Korridor zur Außenwelt ab. Das Atrium ist als nach oben hin offener Lichthof künstlerisch mit Metallpaneelen ausgekleidet und mit Brunnen und einem Pflanzenkästen ausgestattet. Entlang des Korridors sind Halogen-Bodenstrahler und Halogen-Spots sowie lange Fluchten von Einbauschränken verbaut.

Haustechnik, Heizung und Kühlung

Im in der ersten Dachgeschoßebene befindlichen Technikraum wurde die Haustechnik zentral verbaut und ist von dort steuerbar. Dort befinden sich der zentrale Schaltschrank mit automatischen Sicherungen und Schaltmodulen der **Lichtsteuerung**. Diese ist, **mittels vorprogrammierter Lichtszenarien, über Touch-Screen-Panels in jeder Etage steuerbar**. Auch die Bedienung der Video-Gegensprechanlage sowie die Steuerung der Aussenjalousien erfolgt über dieses System. Ein weiteres Element des Technikraums ist ein 19" Schrank in dem die gesamte Audiosteuerung untergebracht ist mit dessen Hilfe die zahlreichen Lautsprecherkreise auf beiden Ebenen bis hin zur Dachterrasse kontrolliert werden. Die Gastherme, ein ausgeklügeltes Pumpensystem und das Aggregat der Deckenkühlungsanlage befinden sich ebenfalls hier. Ein verbauter Hausarbeits-/Werkstattbereich mit unterbauter Waschmaschine komplettiert die Ausstattung.

INFRASTRUKTUR

Durch das Umfeld des Westbahnhofs, der Bahnhof City West und der Mariahilfer Straße erfreut man sich exzellenter Infrastruktur, vieler Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte und zahlreicher gastronomischer Angebote.

VERKEHRSANBINDUNG

Vor dem Hauseingang befindet sich die Haltestelle der Straßenbahnlinien 52 (Hütteldorf-Bujattigasse) und 60 (Rodaun). Der wenige Gehminuten entfernt befindliche Westbahnhof bietet viele nationale Verbindungen der ÖBB, Westbahn und ist Knotenpunkt der U-Bahnlinien U3 und U6. Am davor liegenden Europaplatz machen die Straßenbahnlinien 5, 6, 18, 52 und 60 Station. Den Flughafen Wien-Schwechat erreicht man mit dem Vienna Airport Bus in rund 30 Minuten.

HINWEIS

Zwei als Stapelparker ausgeführte **KFZ-Stellplätze** im Haus werden als verbundenes Accessoire zum Preis von EUR 20.000 je Parkplatz verkauft.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap