

++ RARITÄT ++ PENTHOUSE AN DER OBEREN ALTEN DONAU ++



Objektnummer: 3344

Eine Immobilie von WohnSinn Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	An der Oberen Alten Donau 63
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,12 m ²
Lagerfläche:	9,61 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	50,14 m ²
Keller:	9,61 m ²
Kaufpreis:	1.165.000,00 €
Sonstige Kosten:	303,50 €
Infos zu Preis:	

Die unter "Sonstiges" angeführten Kosten beziehen sich auf den mtl. Baurechtszins

Ihr Ansprechpartner



Erwin Zischka

WohnSinn Immobilien GmbH
Singerstraße 4/23
1010 Wien



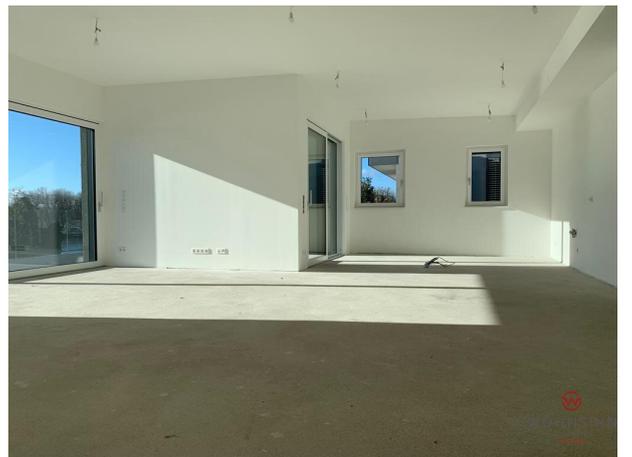






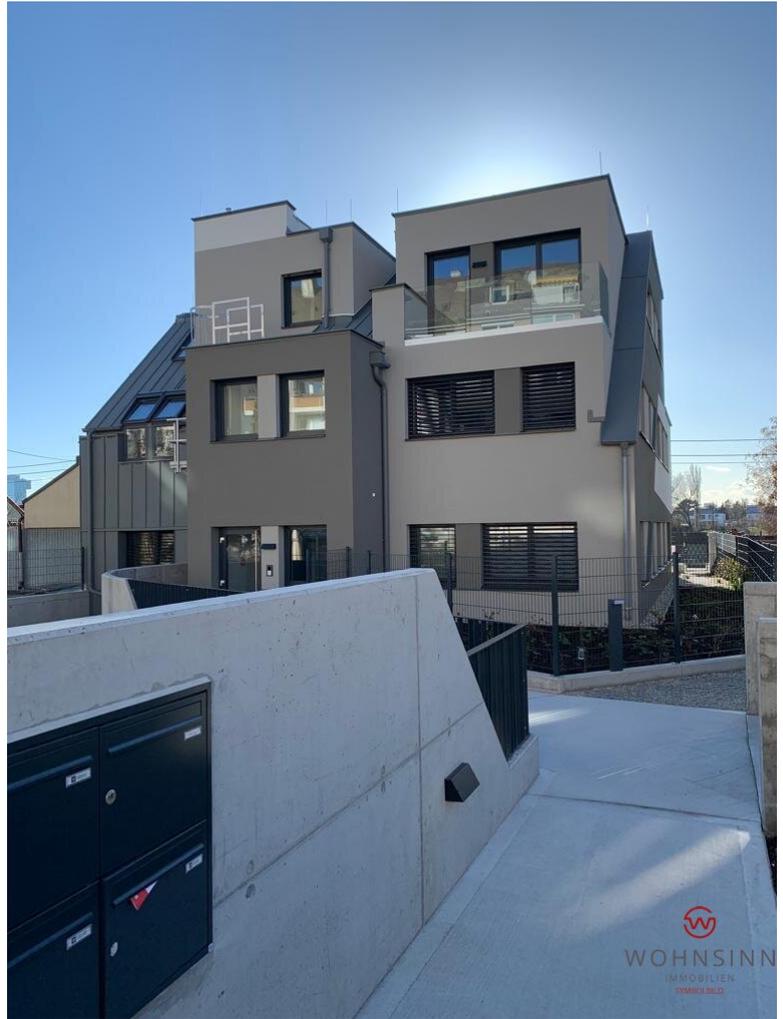




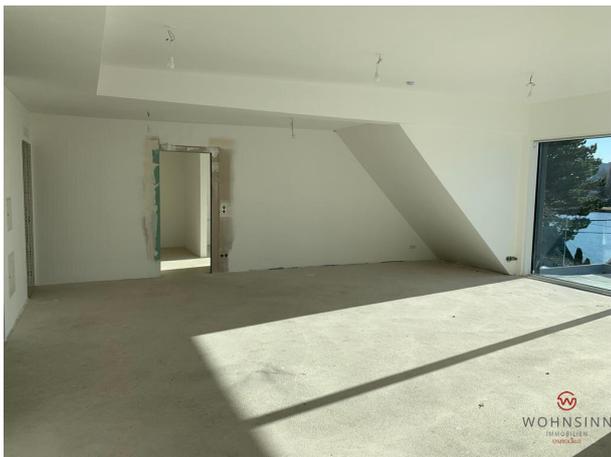












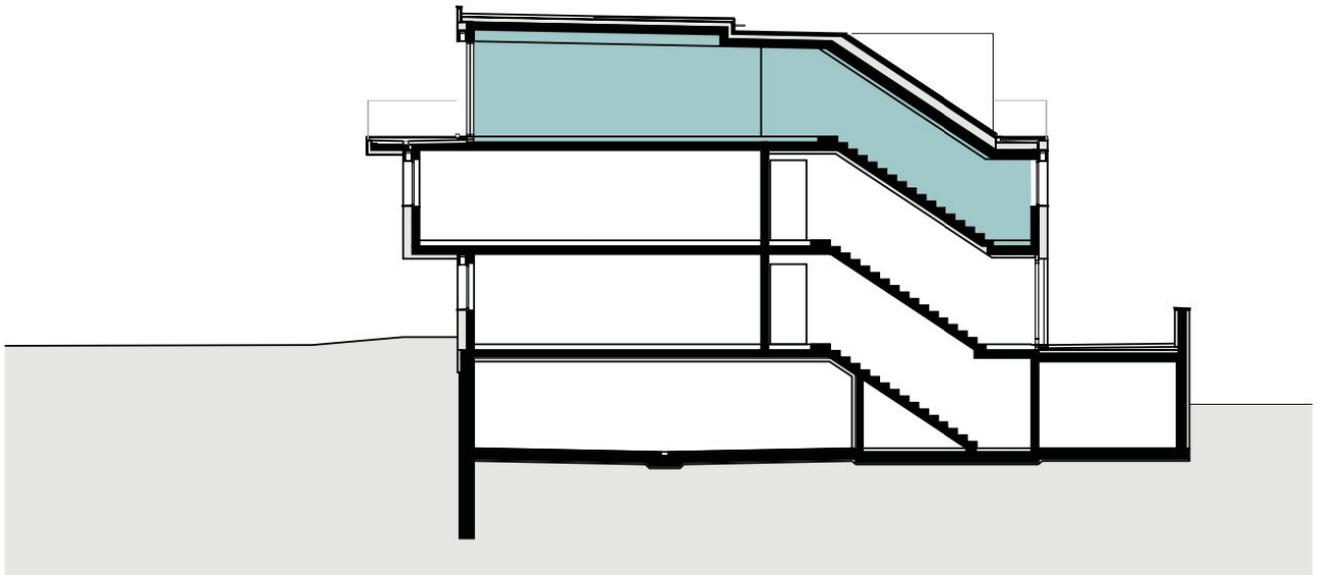




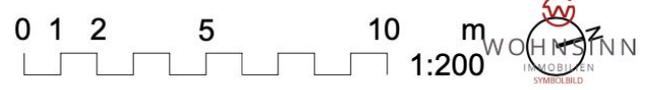
ÜBERSICHTSPLAN



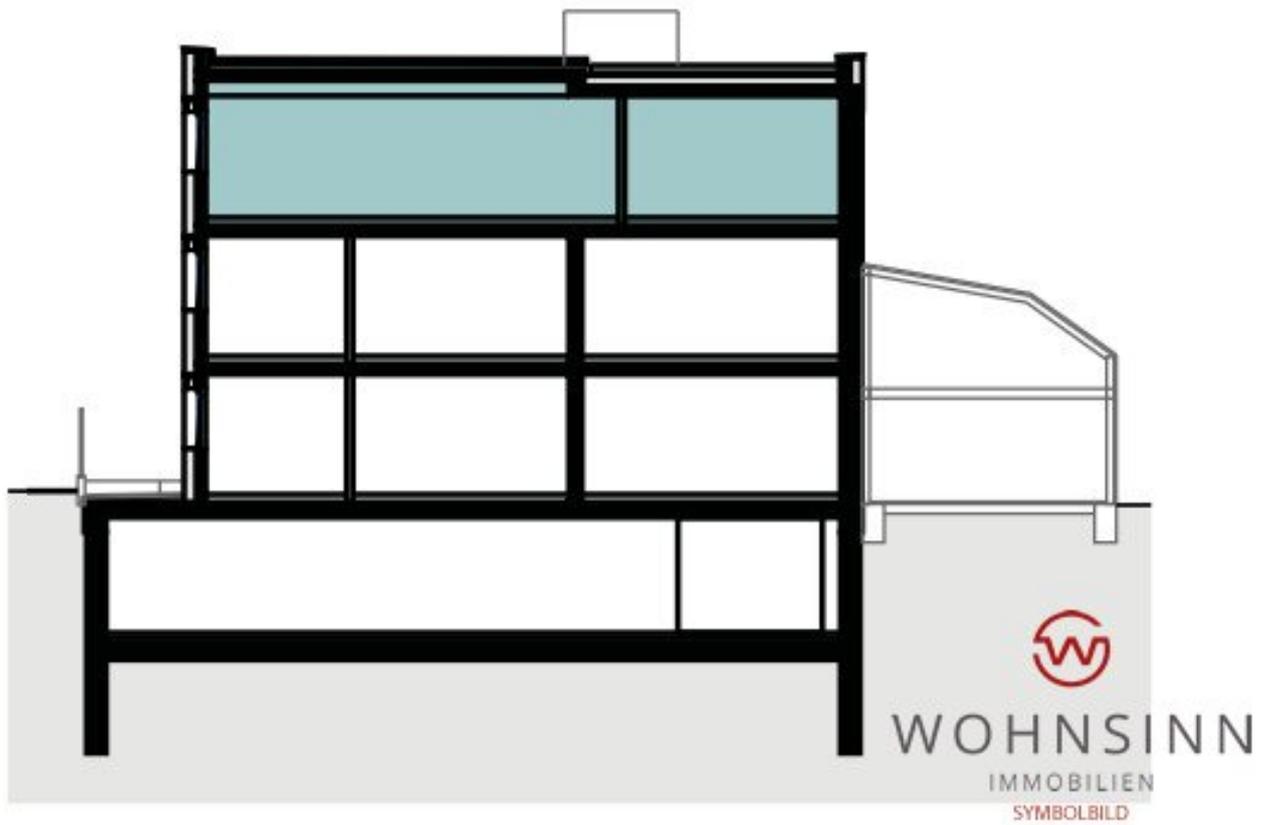
PENTHOUSE



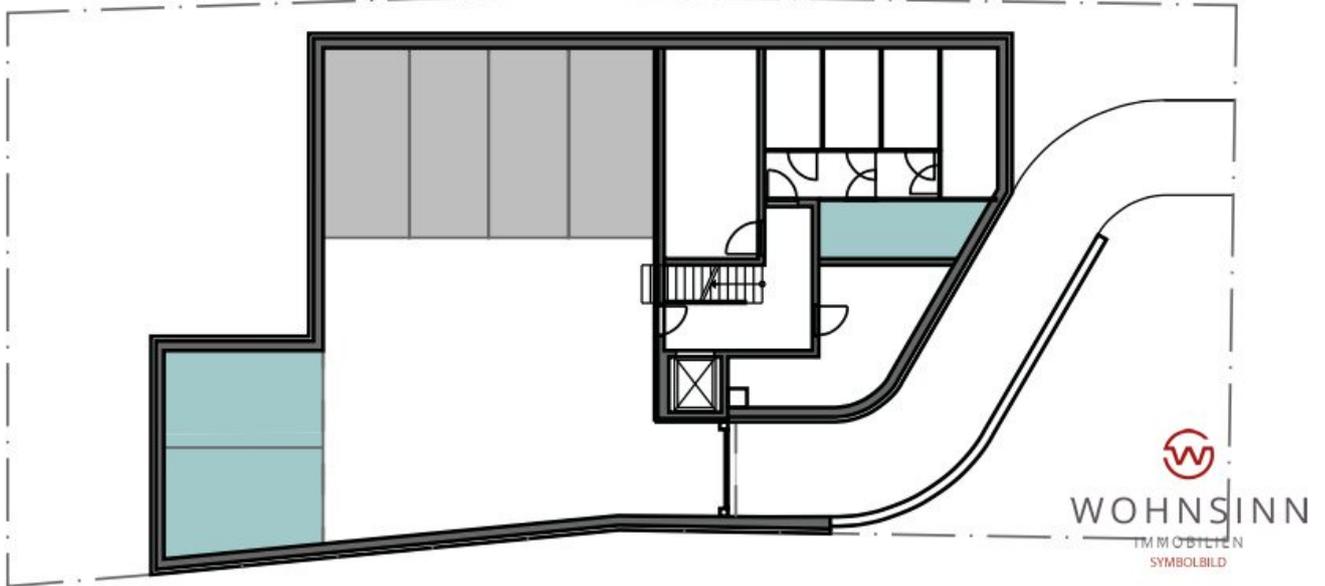
Schnitt A-A



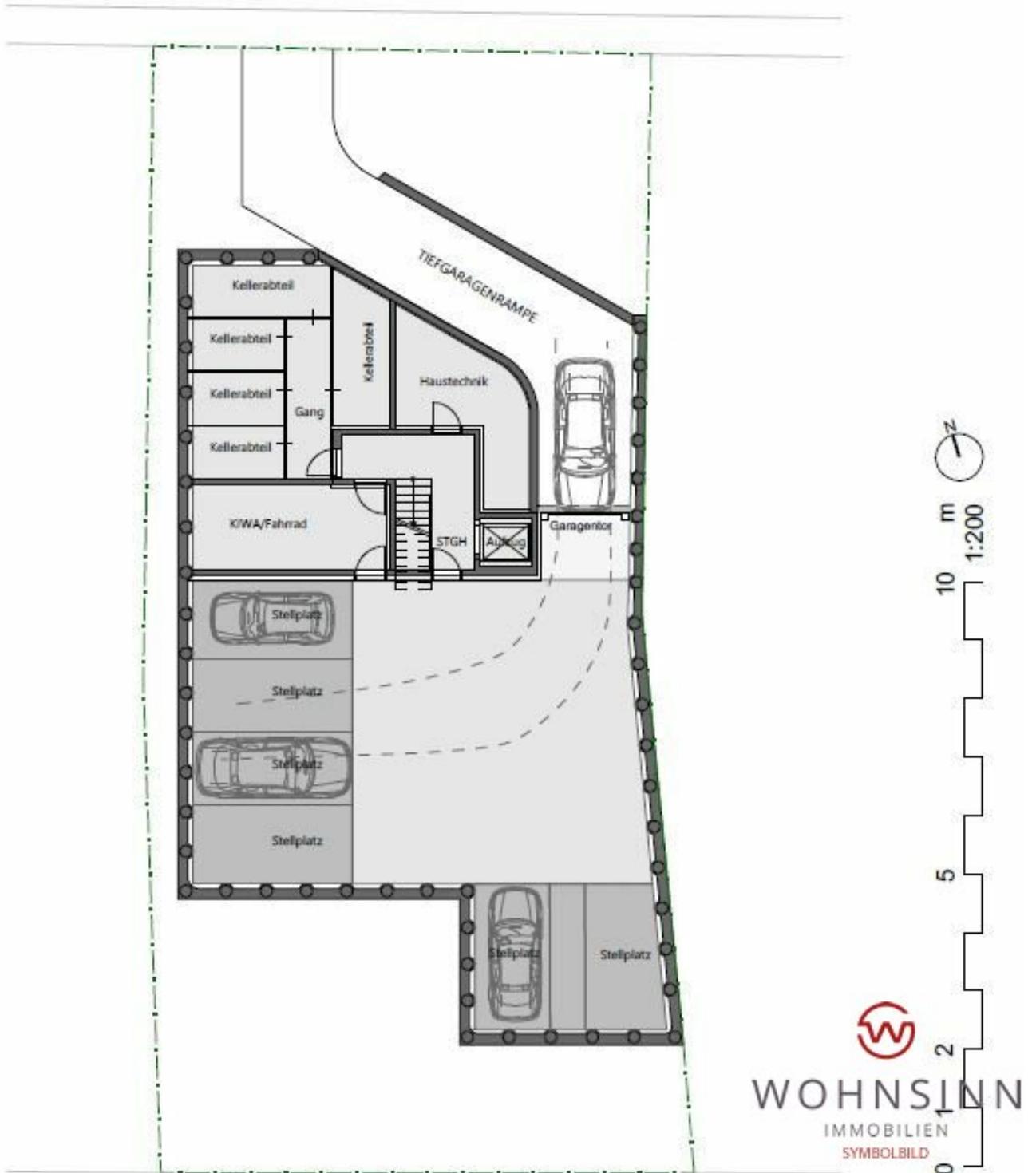
LAGE GESCHOSS



STELLPLATZ UND LAGER



TIEFGARAGE



AN DER OBEREN ALTEN DONAU 63



Objektbeschreibung

++ RARITÄT ++

LUXUS WIRD HIER GROSS GESCHRIEBEN

Zum Verkauf gelangt ein Penthouse an der Oberen Alten Donau mit einem unverbaubaren Blick aufs Wasser in einmaliger Lage. Die Aussicht vom 3. Obergeschoss des Wohnbaus (Dachgeschoss) verleiht Ihnen eine Kulisse, an der Sie sich niemals satt sehen werden.

Die südlich ausgerichtete Penthouse-Wohnung ist zentral begehbar, die bodentiefen Fenster ermöglichen ein lichtdurchflutetes Ambiente, wodurch gerade die Abendstunde oder "golden hour" zu einem besonders magischen Erlebnis wird.

Großzügige Terrassen unterstreichen dieses Urlaubsfeeling für Zuhause und laden zu langen und unvergesslichen Momenten ein.

Stellen Sie sich vor, wie Sie auf Ihrer Terrasse dem Mondschein im Wasser folgen, der Natur lauschen und sich in dem Moment verlieren. Sich zu Hause zu fühlen, frei und tiefenentspannt, unantastbar und im völligen Einklang mit sich selbst und der Natur.

Wer weiß? Vielleicht ist Ihre nächste und wohl beste Geschäftsidee nur einen Sternenhimmel weit entfernt? Lassen Sie sich verzaubern. Und überzeugen Sie sich selbst von dem wahr gewordenen Traum in Massivbau :-)

Wer sich dieses Objekt leisten kann, hat im Leben viel erreicht, Zeit und Mühe geopfert, hart gearbeitet und sich vor allem nie unterkriegen lassen. Wir finden, wer hier einzieht, hat sich diesen Rückzugsort mehr als verdient!

Aufteilung:

Penthouse - Dachgeschoss - 3. OG

- Direkte Liftzufahrt (eigener Schlüssel)
- Eingangsbereich/Vorzimmer
- Großzügiger Wohn-Ess-Küchenbereich (52 m²) mit Terrassenzugang
- Terrasse süd-westlich (ca. 30 m²)

- Terrasse nord-westlich (ca. 5 m²)
- 2 große Schlafzimmer
- 1. Fensterbad mit Badewanne, bodenebener Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- 2. Fensterbad mit bodenebener Dusche und Waschbecken, direkt an das 2. Schlafzimmer angeschlossen
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum in der Wohnung + großzügiges Kellerabteil

Bei Interesse kann ein Gartenanteil von ca. 50 m² zusätzlich erworben werden (siehe Geschossplan).

Ausstattung der Wohnung:

- Errichtet in Massivbauweise
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung (Heizung und Kühlung - Luftwärmepumpe)
- 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- Sonnenschutz: Raffstores für moderne Optik und idealen Sonnenschutz
- Smart Home System

- 2 Tiefgaragen KFZ-Stellplätze

Die Wohnhausanlage verfügt über folgende Ausstattungsmerkmale:

- Tiefgarage mit einem Stellplatz je Wohneinheit (2 Stellplätze für das Penthouse)
- Großzügige Kellerabteile
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum in der Tiefgarage
- Sicherheitseingangstüren bei jeder Wohnung

Die Wohnhausanlage wird als Massivbau in gekuppelter Bauweise auf einem Baurechtsgrund vom Stift Klosterneuburg errichtet und liegt ca. 40 Meter vom Wasser entfernt. Der Zugang über die Obere Alte Donau per Gehweg ist ebenfalls möglich.

Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage, die über eine Rampe von der Mühlshüttelgasse aus erschlossen wird. In der Tiefgarage befinden sich 6 KFZ-Abstellplätze, ein Raum zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen, ein Technikraum und 5 große Kellerabteile. Jeder Wohneinheit sind mindestens ein KFZ-Stellplatz und ein Kellerabteil zugeordnet.

Eine Liftanlage, welche von der Tiefgarage bis zu der Dachgeschoßwohnung führt, bietet eine barrierefreie Erschließung.

Eine energieeffiziente Gebäudehülle, der Einsatz effizienter Haustechnikkomponenten und die Berücksichtigung ökologischer Aspekte schon die Umwelt, sorgt für angenehmes Raumklima und spart Betriebskosten.

Diese luxuriöse Wohnhausanlage wird auf einem Baurechtsgrund des Stifts Klosterneuburg errichtet. Der monatliche Baurechtszins beläuft sich auf ca. € 305,- monatlich (Details finden Sie im Exposé bzw. bei den monatlichen Kosten unter "Sonstiges"). Der Baurechtsvertrag läuft auf 60 Jahre und kann (vertraglich zugesichert) auf 100 Jahre erweitert werden.

Zwei KFZ-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage sind bereits im Preis inkludiert.

Lage & Infrastruktur

Die Buslinie 33A (Station Theodor-Körner-Gasse) ist nur wenige Schritte entfernt. Der Knotenpunkt Floridsdorf (U6, Schnellbahnen, Buslinien und Straßenbahnen) ist in 15 Minuten zu Fuß oder mit dem 33A in 4 Stationen erreichbar. Die U1 Stationen Kagraner Platz und Kagran sind mit der Straßenbahnlinie 25 und 26 über die in fußläufiger Entfernung liegenden Station Fultonstraße erreichbar. In wenigen Minuten gelangt man per Auto zur Autobahn-Anschlussstelle.

Viele Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Gasthäuser, etc.) befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das Shopping Center Nord, das Donauzentrum und der Floridsdorfer Spitz sind gut angebunden und bieten umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten. Kindergärten und unterschiedlichste Bildungseinrichtungen befinden sich im nahen Umfeld.

Die Alte Donau, der Floridsdorfer Wasserpark und die Donauinsel sind grüne Erholungsanlagen mit einer Vielzahl an attraktiven Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

Melden Sie sich gerne bei uns für einen persönlichen Besichtigungs- und Beratungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <400m
Apotheke <550m
Klinik <850m
Krankenhaus <1.925m

Kinder & Schulen

Schule <375m
Kindergarten <200m
Universität <600m
Höhere Schule <1.050m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <550m
Einkaufszentrum <1.025m

Sonstige

Geldautomat <550m
Bank <600m

Post <200m
Polizei <1.025m

Verkehr

Bus <50m
U-Bahn <725m
Straßenbahn <575m
Bahnhof <875m
Autobahnanschluss <975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap