

**Exquisite Penthouse-Oase in Top-Lage:
5-Zimmer-Wohnung mit 4 Terrassen, 2 Garagen &
luxuriösem Wohnkomfort! / PROVISIONSFREI FÜR DEN
KÄUFER!**



Objektnummer: 18828

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	260,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	A 34,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	5.210.000,00 €
Betriebskosten:	435,50 €
Heizkosten:	123,50 €
USt.:	71,62 €

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Konsel

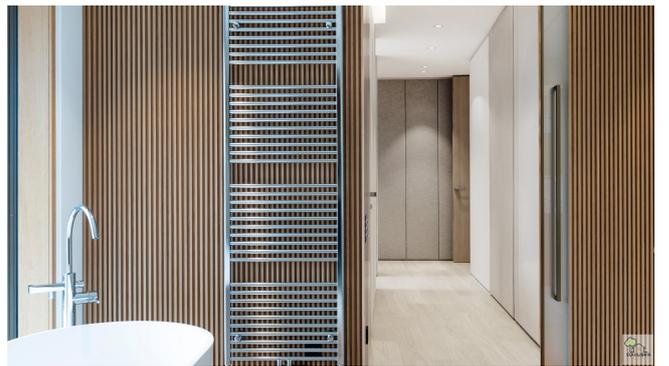
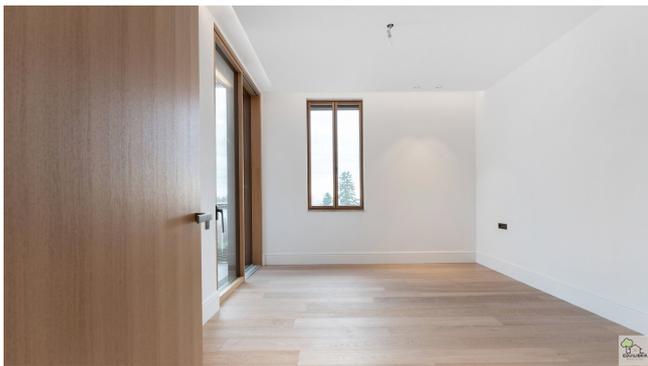
equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien

H +43 6763505425
F +43 (0)1 2368219 99

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











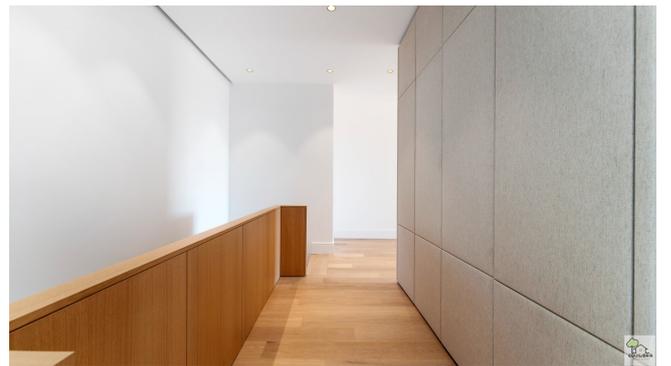












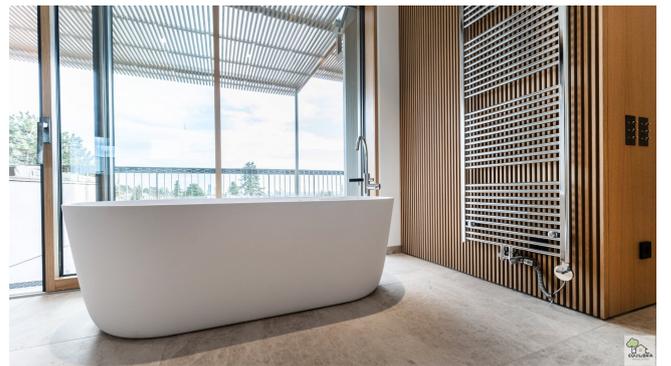






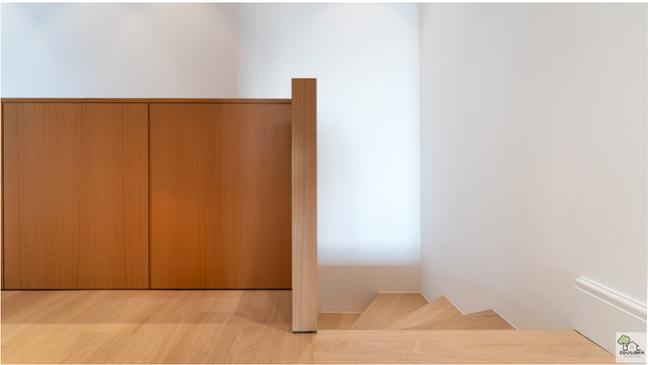


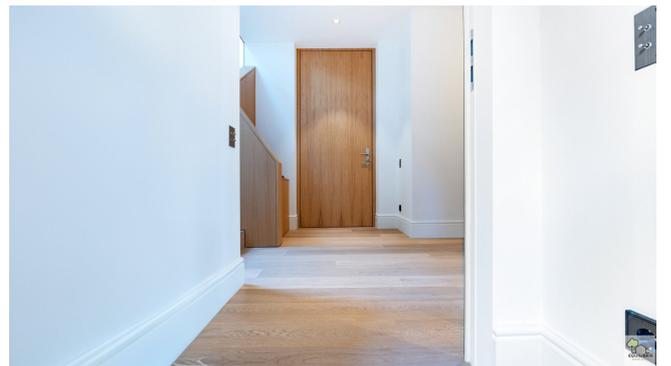
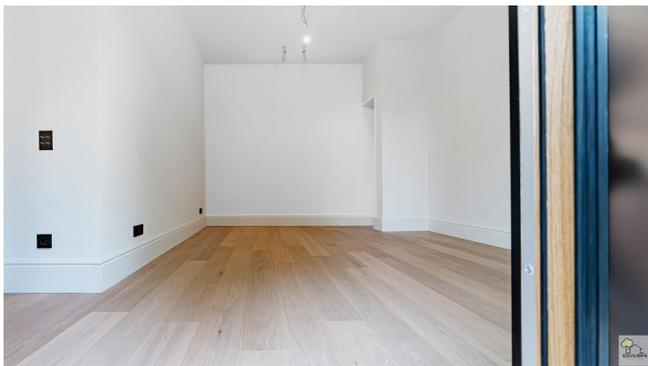








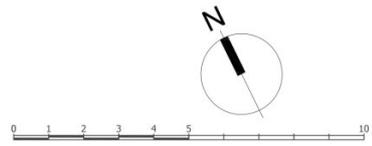














Objektbeschreibung

Das Gefühl, nach Hause zu kommen, sein Zuhause gefunden zu haben, um zu bleiben.

DIE VILLENETAGE ALEXANDER, DAS LUXURIÖSE APARTMENT-HAUS MIT NUR 5 EXKLUSIVEN WOHNEINHEITEN IN BESTER GRINZINGER LAGE DES 19. BEZIRKS ERFÜLLT HÖCHSTE ANSPRÜCHE:

Top 5 — Penthouse Maisonette auf Ebene 2 und 3

Die Dachwohnung erstreckt sich über zwei Geschosse, die durch die innenliegende Treppe und den von innen betretbaren Lift verbunden sind. Ihre Gesamtfläche ist ca. 260,76m², hinzu kommen vier Dachterrassen von insgesamt ca. 104,37m². Beeindruckend ist auch die Raumhöhe von ca. drei Meter.

Der untere Trakt befindet sich auf der Südwest-Seite des 2. Obergeschoßes. Er beherbergt zwei Schlafräume mit jeweils eigenem Bad, eine Extra-Toilette und einen Abstellraum. Beide Schlafzimmer verfügen über eigene Balkone mit Blick über den Garten und die gesamte Stadt Wien.

Im Zentrum des obersten Stockwerks befindet sich das südseitige, ca. 71,51m² große Wohnzimmer mit offenem Kamin und Ausgängen zu zwei großen Dachterrassen, die von Pergolen vor zu viel Sonne geschützt sind. Auch die separate Küche, ca. 16m² groß, lässt sich zur südöstlichen Terrasse großzügig öffnen. Zusätzlich zur Deckenkühlung steht hier im Dachgeschoß für Hitzetage auch eine Split-Klimaanlage zur Verfügung.

Der Masterbedroom (ca. 16,24m²) ist nicht nur durch den Schrankraum (ca. 13,77m²), sondern auch durch eine gemeinsame Dachterrasse (ca. 22,44m²), geschützt von einer Pergola, mit dem Masterbad verbunden. Ein Whirlpool dient zugleich als Abkühlbecken für die Sauna, die vom Bad wie auch von der Terrasse aus zugänglich ist. Eine freistehende Wanne mit Blick auf die Terrasse, eine Dampfdusche und ein Doppelwaschtisch möblieren das ca. 19,67m² große Masterbad.

Neben dem Masterbedroom gibt es auch im Dachgeschoss noch ein weiteres Schlafzimmer mit südseitigem Blick auf die Terrasse, von welcher aus man einen Blick über die Stadt genießen kann. Es eignet sich auch gut für ein Büro oder eine Bibliothek.

Ein großer Hauswirtschaftsraum mit ca. 10m² Terrasse zum Wäsche aufhängen, zwei separate WCs und ein ca. 26m² großer Einlagerungsraum auf Garagenbene komplettieren das Raumangebot der Dachwohnung.

Es sind zwei Garagenplätze für das Penthouse reserviert. Der Preis pro Platz beträgt Euro

55.000.-

Weitere Fotos folgen!

DIE AUSSTATTUNG:

Direkter Wohnungszugang per Lift

- Erdwärme
- Offener Kamin
- Fußbodenheizung
- Deckenkühlung
- Wandkühlung
- Sonnenschutz
- BUS-System
- Alarmanlage

LAGE & WOHNUMGEBUNG:

Die Paul Ehrlich Gasse liegt genau zwischen Kaasgrabengasse und Aslangasse bzw. An den langen Lüssen. Die Grinzing Allee ist in unmittelbarer Nähe. Zwei Parks sind ebenso in unmittelbarer Nähe, der Anna Ehm Park und der Wilfanpark.

Nahe Schulen sind die Clara Fey Schule und die Schwedische Schule in Wien und der Kindergarten der Neuland-

schule und der Kiwi-Kindergarten und Hort in der Huschkagasse.

Die Wohnlage ist perfekt durch die Nähe zu Grinzing, dem Cobenzl als Freizeitoase als auch durch die nur zwei Straßenbahnstationen entfernte Obkirchergasse, die unter anderem mit dem wunderbaren Sonnberg-Markt und den weiteren Angeboten an Einkaufsmöglichkeiten so ziemlich viel bietet. (Bäcker, Supermarkt Hofer, Felber, Ströck, Reformhaus, Apotheke, Spar, Boutiquen, italienischen Eissalon, Schuhgeschäft, Juwelier und vieles mehr).

Die direkte öffentliche Anbindung an die Wiener City über die Buslinie 38 A, U4 Heiligenstadt sowie die Straßen-

bahnlinie 38 ist ebenfalls gegeben.

Für nähere Informationen , steht Ihnen Hr. Wolfgang Konsel telefonisch unter 0676/3505425 oder per Mail unter Wolfgang.konsel@equilibria.at sehr gerne zur Verfügung.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap