

**Exklusives, möbliertes Penthouse mit Dachterasse
inklusive einer Regelgeschoßwohnung mit Balkon und
Veranda**



LIFESTYLE
PROPERTIES

Objektnummer: 4305

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	319,39 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 116,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	2.350.000,00 €
Betriebskosten:	903,40 €
Heizkosten:	985,38 €
USt.:	257,70 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Kiedl

Lifestyle Properties
Stock-im-Eisen-Platz 3/26



































Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine moderne, möblierte 4-Zimmer Wohnung mit großzügiger Dachterrasse inklusive einer sanierungsbedürftigen 3-Zimmer Regelgeschoßwohnung im 13. Wiener Gemeindebezirk.

Dieses um rund 2000 ausgebaute Penthouse befindet sich im Dachgeschoss (ohne Lift) eines wunderschönen Altbaus mit nur drei Stockwerken (EG, OG, DG). Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 197 m² und teilt sich auf in einen Vorraum, ein Wohnzimmer mit Essbereich, eine offene Küche, einen Master Bedroom, zwei weitere Zimmer, zwei Bäder, eine Sauna sowie einen Abstellraum. Alle Räume sind mit hochwertigem, hellen Steinboden ausgekleidet. Die Wohnung ist mit hochwertigem Mobiliar ausgestattet, welches bereits im Kaufpreis inbegriffen ist. Das Highlight des Objekts ist zweifelsohne die ca. 29 m² große Dachterrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick bietet.

Sie betreten die Wohnung und gelangen über eine Treppe in den Vorraum, welcher ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Ein Gang führt Sie linkerhand in die ca. 12 m² große Küche mit Fenster, welche offen gestaltet ist und direkt in den Ess- und Wohnbereich übergeht. Die moderne Einbauküche verfügt über viel Stauraum und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Der Wohnbereich erstreckt sich über ca. 70 m² und wird dank des großen Panoramafensters mit viel Tageslicht durchflutet. Hier treffen Sie unter anderem auf eine moderne Couchlandschaft mit einem einzigartigen Barock-Couchtisch der italienischen Marke Silik, einen runden Marmortisch und einen ausziehbaren Esstisch mit Stühlen und einer Sitzbank. Wunderschöner Stuck verziert die Wände. Der eingebaute Kamin schafft eine gemütliche Atmosphäre und lädt im Winter zu lauschigen Abenden zu Hause ein. Wenn Sie vom Wohnzimmer aus zurück in den Vorraum gehen, erreichen Sie rechterhand den ca. 21 m² großen Master Bedroom. Dieser ist mit einem großen Doppelbett sowie einem Einzelbett ausgestattet und verspricht mit eigenem Kamin eine besondere Wohlfühlatmosphäre. Definitiv ein Highlight dieser Wohnung ist das gegenüberliegende, ca. 18 m² große Haupt-Badezimmer mit großer Whirlpool-Badewanne und Sauna. Abgerundet wird diese wahre Wellnessoase durch eine Toilette, ein Bidet und ein großes Fenster. Nebenan befindet sich zudem ein praktischer Abstellraum. Gegenüber dem Eingang finden Sie zwei weitere Zimmer mit Flächen von ca. 13 m² und 16 m² vor, welche durch die vielen südseitigen Fenster sehr hell und einladend erscheinen. Diese eignen sich beispielsweise ideal als Kinderzimmer oder Büro. Die Wand zwischen den beiden Räumen wurde entfernt, kann jedoch jederzeit wieder eingezogen werden. Das zweite, ca. 4 m² große Bad befindet sich direkt beim Eingang und ist mit einer Dusche, einer Toilette, einem Bidet sowie einem Fenster ausgestattet.

Das absolute Highlight der Immobilie ist die ca. 29 m² große Dachterrasse, welche Sie vom Wohnzimmer aus erreichen. Diese bietet Ihnen einen wunderbaren Ausblick ins Grüne und über die Stadt. Ein Whirlpool garantiert für maximale Entspannung. Zudem verfügt die Terrasse über diverse Sitzmöglichkeiten, welche zu gemütlichen Abenden mit Freunden unter freiem Himmel einladen. Ein Sonnensegel sorgt, falls gewünscht, für angenehmen Schatten.

Das Haus verfügt zudem über einen Garten, welcher von allen Hausbewohnern genutzt werden kann.

Zur hochwertigen Ausstattung der Immobilie zählen neben dem traumhaften Mobiliar auch eine Video-Gegensprechanlage sowie eine Klimaanlage. Beheizt wird die Wohnung mittels Fußbodenheizung (Gas-Zentralheizung).

Regelgeschoßwohnung mit Balkon und Veranda

Dieses Objekt eines wunderschönen Altbaus mit nur drei Stockwerken (EG, OG, DG) befindet sich im 1.OG. Es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 122 m² und teilt sich auf in einen Vorraum, ein Wohn/Esszimmer mit Terrasse, eine Küche, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Veranda, ein Badezimmer, einer separaten Toilette, einen Schrankraum sowie einen Abstellraum.

Beim Betreten der Wohnung befindet man sich im ca. 12,81 m² großen Vorzimmer, von diesen man in jeden weiteren Raum gelangt. Gegenüber vom Eingang befindet sich die ca. 9,50 m² große Küche, diese mit allen Geräten ausgestattet ist. An der linken Seite des Vorzimmers gelangt man zum Kinder/Gästezimmer mit ca. 11,66 m² und zum beeindruckenden Wohn/Esszimmer mit ca. 51,66 m² mit Ausgang auf die ca. 8,70 m² große Terrasse, diese einen atemberaubenden Ausblick bietet.

Des Weiteren befindet sich nebenan ein Abstellraum und die separate Toilette. An der rechten Seite des Vorzimmers erreicht man das Badezimmer und das ca. 21 m² große Schlafzimmer mit Ausgang auf die ca. 4,20 m² große Veranda, diese in den schönen, ruhigen Gemeinschaftsgarten ausgerichtet ist. Neben dem Schlafzimmer befindet sich außerdem der ca. 5 m² große Schrankraum.

Die gesamten Holzfenster und die Terrassentüre wurden bereits erneuert. Die Türe zur Veranda ist noch Altbestand.

Das Haus verfügt zudem über einen Garten, welcher von allen Hausbewohnern genutzt werden kann.

Diese beiden Wohnungen können auch miteinander verbunden werden.

Des Weiteren bestünde die Möglichkeit einen Aufzug zu installieren von diesen man beide Wohnungen betreten kann.

Die Lage dieser Immobilie ist als sehr gut zu bewerten. Am Wiener Stadtrand sind Sie im Grünen und dennoch gut an die Stadt angebunden. In unmittelbarer Nähe finden Sie Supermärkte, Apotheken und einige Lokale vor. Durch die sehr gute öffentliche Anbindung erreichen Sie das Stadtzentrum mit den Buslinien 54A und 54B sowie den U-Bahn-Linien U4 und U1 in ca. 35 Minuten. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser

Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser perfekten Kombination aus Dachgeschoss mit Altbau-Charakter.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: kiedl@lifestyle-properties.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap