Erstbezug - Traumhaftes Penthouse mit Dachgarten und eigenem Pool



Objektnummer: 4232

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	263,45 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	5
Garten:	107,00 m²
Keller:	8,56 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	4.490.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nina Jordanov

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotherrgasse 6-8/8-9
1010 Wien







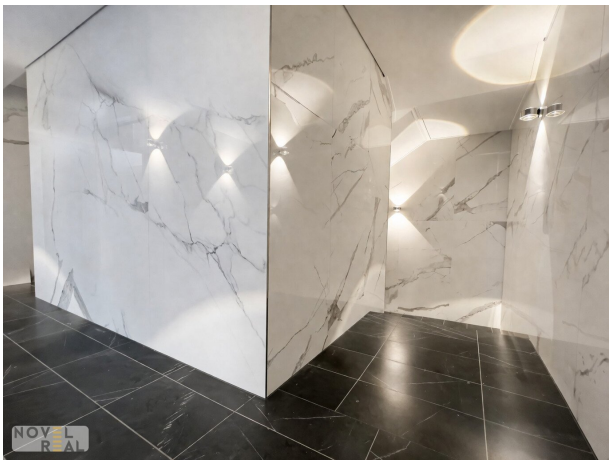












































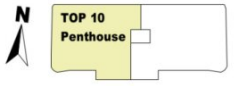


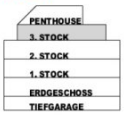
TOP 10 / PENTHOUSE / 3. OG

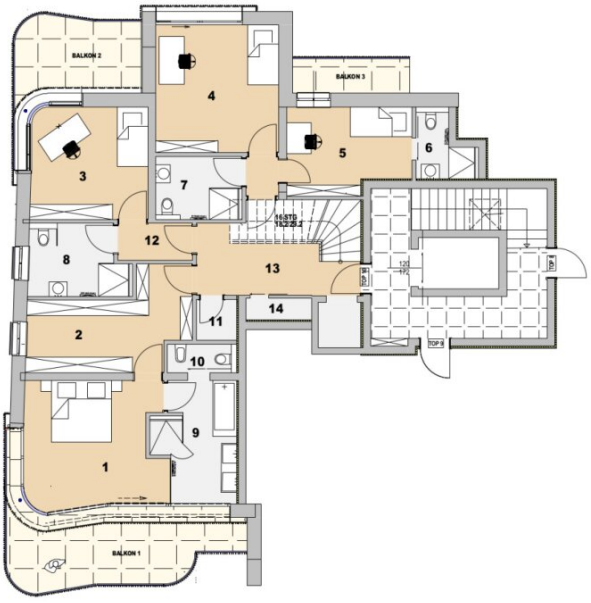
WOHNFLÄCHE 3.OG	129,12m²
BALKON 1	19,02m²
BALKON 2	11,72m²
BALKON 3	4,26m²
EINLAGERUNGSRAUM	8,56m²
4 ZIMMER	

1 Schlafzimmer	18,02m²
2 Ankleide	14,15m²
3 Zimmer	14,63m²
4 Zimmer	17,09m²
5 Zimmer	11,94m²
6 Bad	3,46m²
7 Bad	5,61m²
8 Bad	7,50m²
9 Eltern Bad	9,45m²
10 WC	2,26m²
11 AR	1,68m²
12 Innenflur	2,99m²
13 Diele	15,93m²
14 AR	1,81m²
15 LIFT	2,60m²

WOHNFLÄCHE GESAMT	263,45m²
BALKONE GESAMT	99,75m²

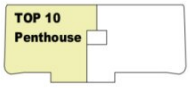


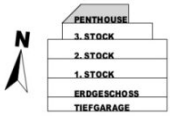




TOP 10 / PENTHOUSE / DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	**134,33m²**
BALKON 1	**15,02m²**
BALKON 2	**49,73m²**
3 ZIMMER	
15 Wohnzimmer	**91,27m²**
16 Küche	**17,56m²**
17 AR	**2,34m²**
18 WC	**1,72m²**
19 Diele	**5,07m²**
20 Wirtschaftsr.	**13,77m²**
21 Lift	**2,60m²**



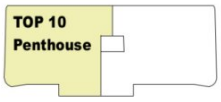


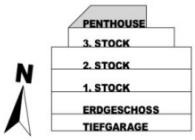


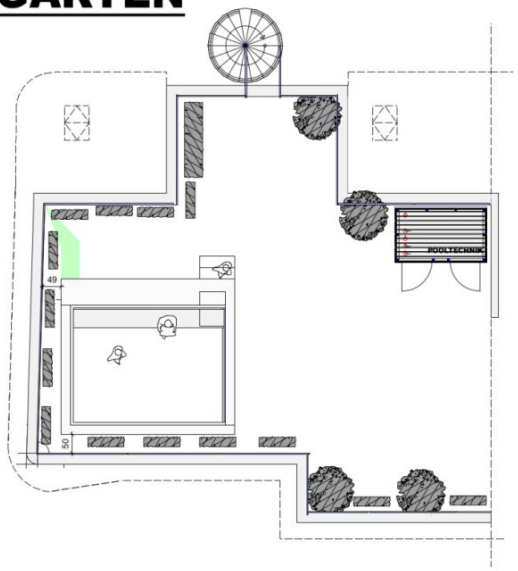
SALMANNSDORFERSTRASSE 88 - 90

TOP 10 / DACHGARTEN

DACHGARTEN	80,80m²
SCHWIMMBEREICH	20,00m²
POOLTECHNIK	4,00m²
LAGERFLÄCHE	2,20m²
GESAMTFLÄCHE	107,00m²

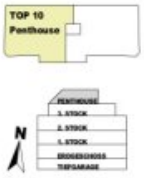


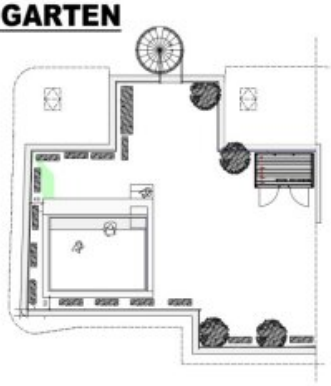




TOP 10 / DACHGARTEN

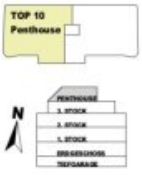
DACHGARTEN	80,80m²
SCHWIMMBEREICH	20,00m²
POOLTECHNIK	4,00m²
LAGERFLÄCHE	2,20m²
GESAMTFLÄCHE	107,00m²





TOP 10 / PENTHOUSE / DACHGESCHOSS

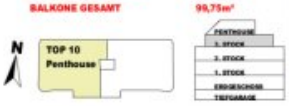
WOHNFLÄCHE	134,33m²
BALKON 1	15,02m²
BALKON 2	49,73m²
3 ZIMMER	
15 Wohnzimmer	91,27m²
16 Küche	17,56m²
17 AR	2,34m²
18 WC	1,72m²
19 Diele	5,07m²
20 Wirtschaftsr.	13,77m²
21 Lift	2,60m²





TOP 10 / PENTHOUSE / 3. OG

WOHNFLÄCHE 3.OG	129,12m²
BALKON 1	19,02m²
BALKON 2	11,72m²
BALKON 3	4,26m²
EINLAGERUNGSRAUM	8,56m²
4 ZIMMER	
1 Schlafzimmer	18,02m²
2 Ankleide	14,15m²
3 Zimmer	14,63m²
4 Zimmer	17,09m²
5 Zimmer	11,94m²
6 Bad	3,46m²
7 Bad	5,61m²
8 Bad	7,50m²
9 Eltern Bad	9,45m²
10 WC	2,26m²
11 AR	1,68m²
12 Innenflur	2,99m²
13 Diele	15,93m²
14 AR	1,81m²
15 LIFT	2,60m²
WOHNFLÄCHE GESAMT	263,45m²
BALKONE GESAMT	99,75m²





NOVEL PLAN REAL

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein wunderbares Penthouse mit traumhaftem Fernblick in einer neuerrichteten Wohnhausanlage im 19. Bezirk. Das Penthouse erstreckt sich auf 2 Wohnebenen sowie einen fantastischen Dachgarten mit eigenem ca. 20m2 großen Pool. Die einzelnen Ebenen werden durch einen eleganten Glaslift verbunden. Die erste Wohnebene beinhaltet 4 großzügige Schlafzimmer sowie 4 luxuriöse Badezimmer und viel Stauraum durch ein großes Ankleidezimmer. In der zweiten Wohnebene befinden sich das loftartige Wohnzimmer sowie eine große Küche und ein separater Wirtschaftsraum. Nahezu alle Räume haben einen direkten Ausgang auf einen der schönen Balkone. Edle Parkettböden sowie eine Fußbodenheizung vermitteln eine angenehm wohnliche Atmosphäre. Ein besonderes Highlight stellt die Dachterrasse mit eigenem Pool und Traumaussicht dar. Sämtliche Außenfenster und Außentüren sowie die Wohnungseingangstüre sind alarmgesichert. Das exklusive Haus bietet seinen Bewohnern weiters einen Fitnessraum, einen Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie eine hauseigene Tiefgarage. Ein geräumiger Garagenplatz kann für Euro 40.000,- erworben werden.

RAUMAUFTEILUNG

3. OG mit 129,12 m2 Wohnfläche + 3 Balkone mit insgesamt 35 m2:

4 Schlafzimmer

1 Ankleidezimmer

4 Badezimmer

1 separates WC

1 Diele

Dachgeschoss mit 134,33 m2 Wohnfläche + 2 Balkone mit insgesamt 64,75 m2:

1 loftartiges Wohnzimmer

1 Küche

1 Wirtschaftsraum

1 Abstellraum

1 Diele

1 WC

Dachgarten mit 107 m2 inkl. eigenem Pool

Dachgarten

Schwimmbereich

Pooltechnik

Lagerfläche

Lage:

Die unmittelbare Nähe zum Wienerwald im Grenzbereich des 17. Bezirks mit dem 19. Bezirk zählt zu den schönsten Grünlagen Wiens. Vor der Tür bieten sich Ihnen eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken sowie gemütliche Restaurants und Cafés finden Sie in der nahe gelegenen Sieveringer- oder Krottenbachstraße. Die Autobuslinie 43A verbindet mit Neuwaldegg-Dornbach und die Buslinie 35A mit der S-Bahn, U-Bahn und den Straßenbahnlinien zur Innenstadt. Die American International School Vienna ist fußläufig erreichbar.

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <2.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap