

**Exklusives Penthouse mit 145 m<sup>2</sup> Terrassen und  
Panoramablick im eleganten Hietzing. Inkl. Liftzugang und  
Tiefgarage.**



**Objektnummer: 1071**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	275,28 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	275,28 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	275,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Keller:</b>	4,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	1.750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

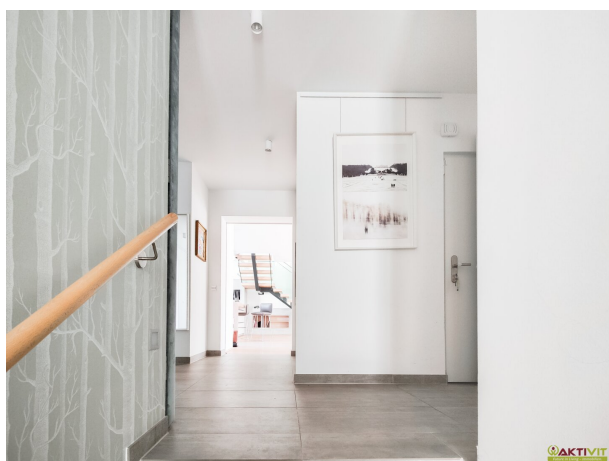
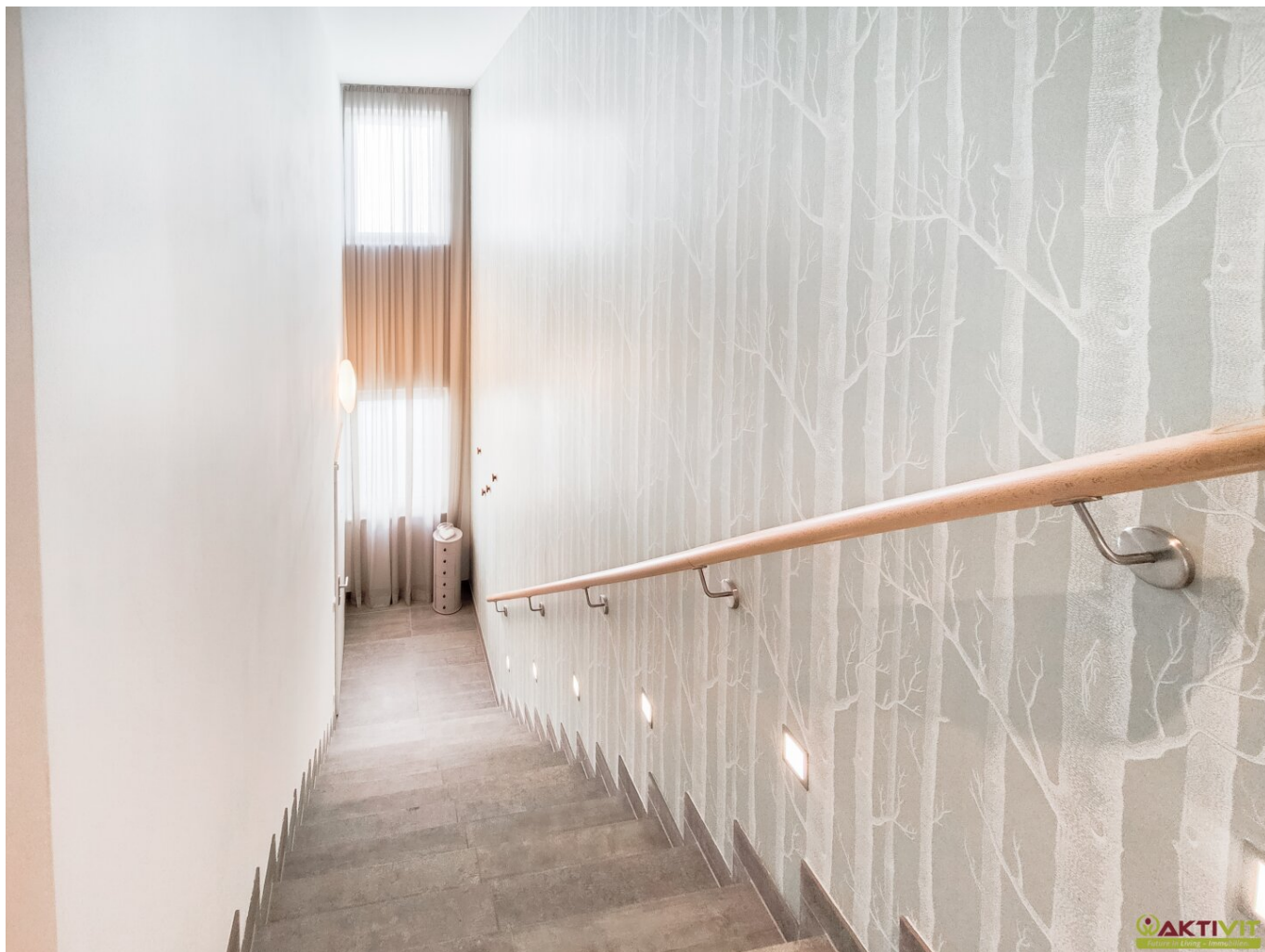
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabine Trampitsch**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH



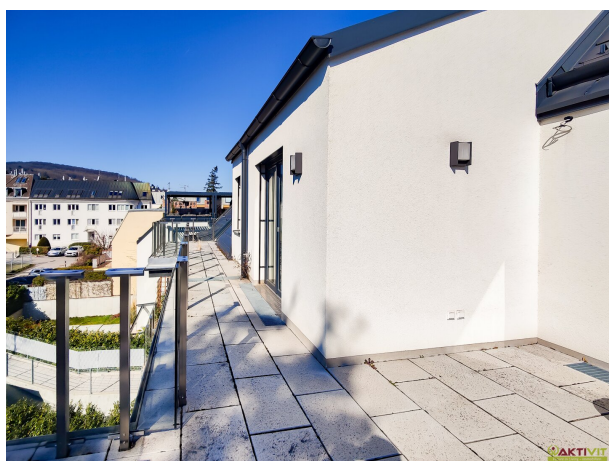










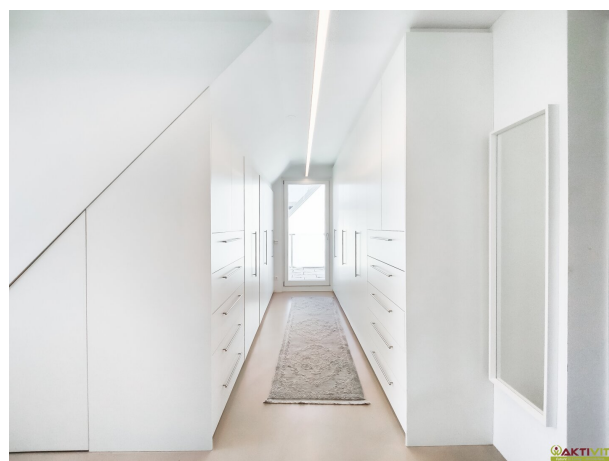
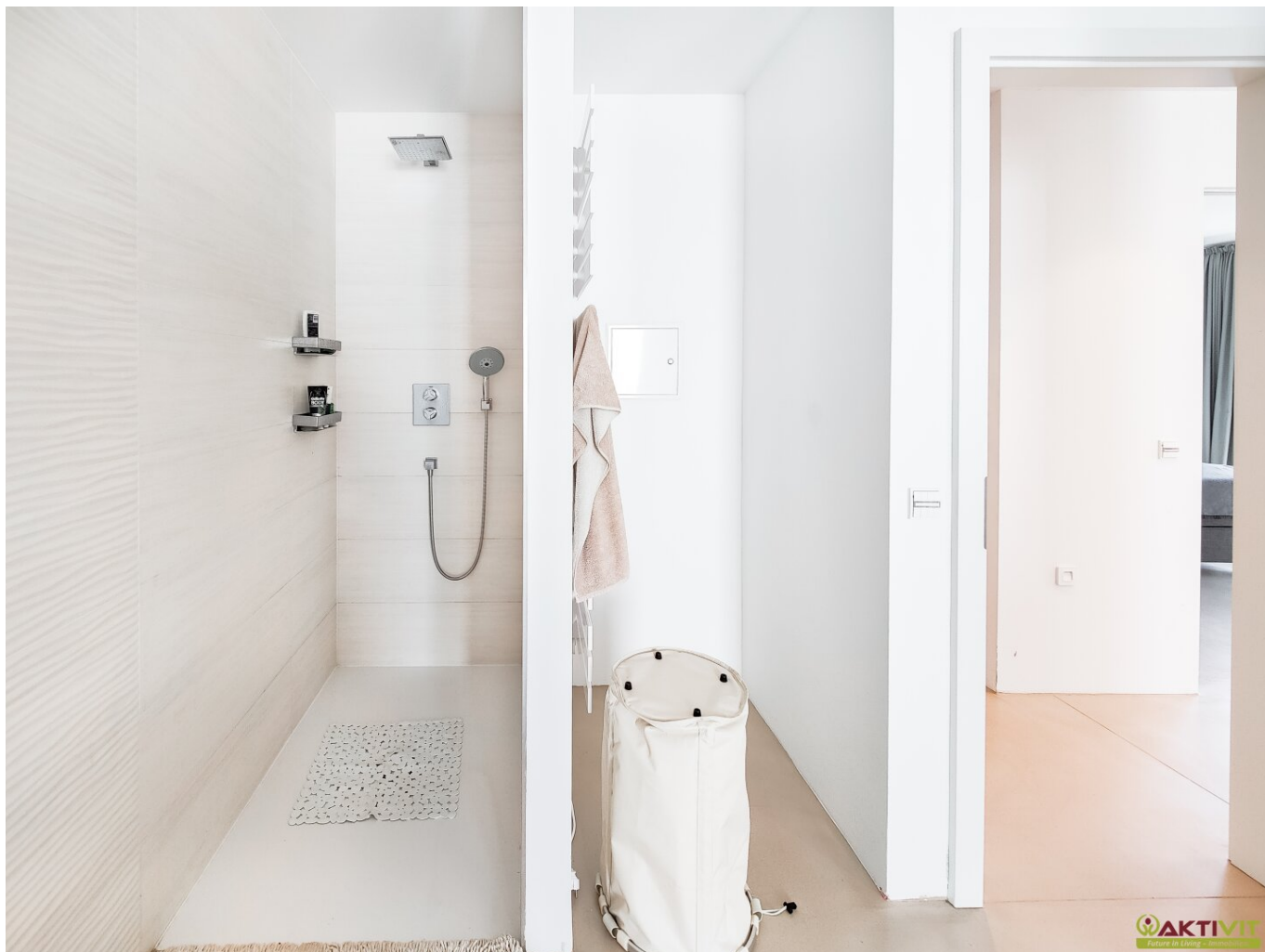










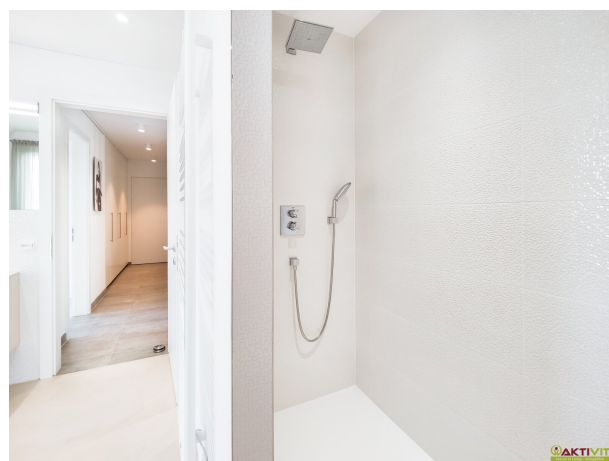






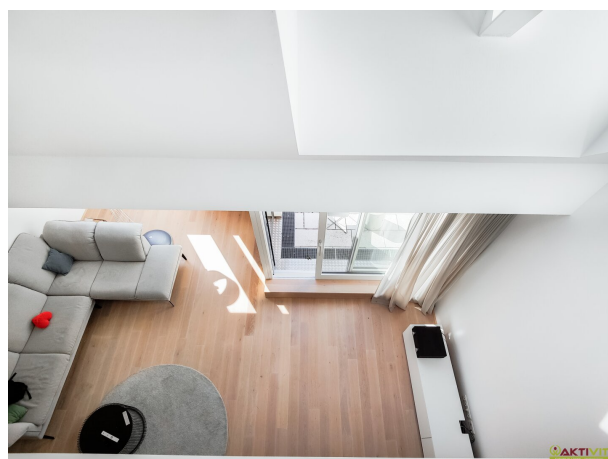
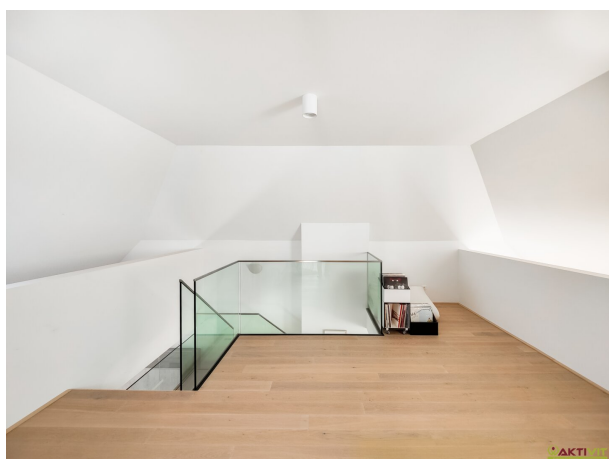




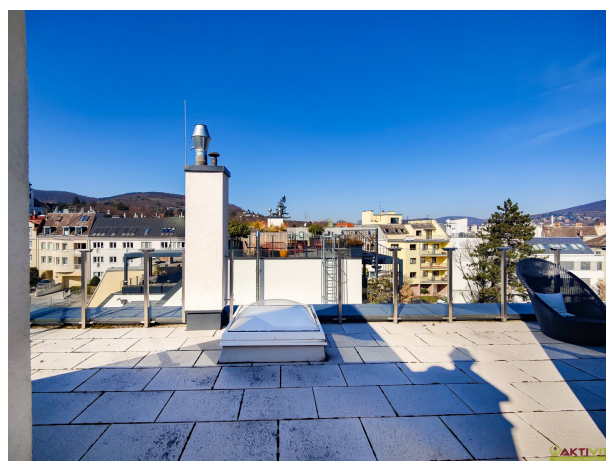








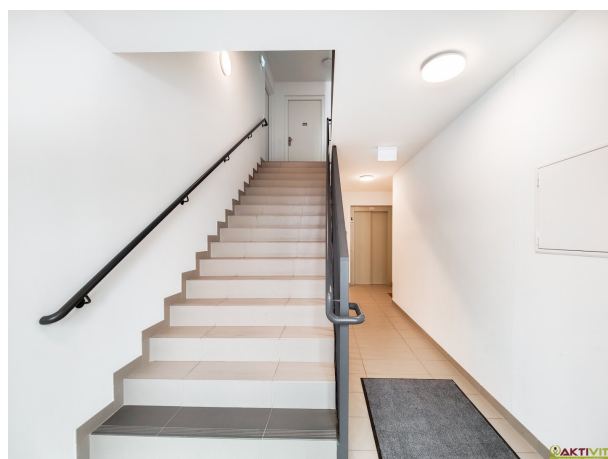














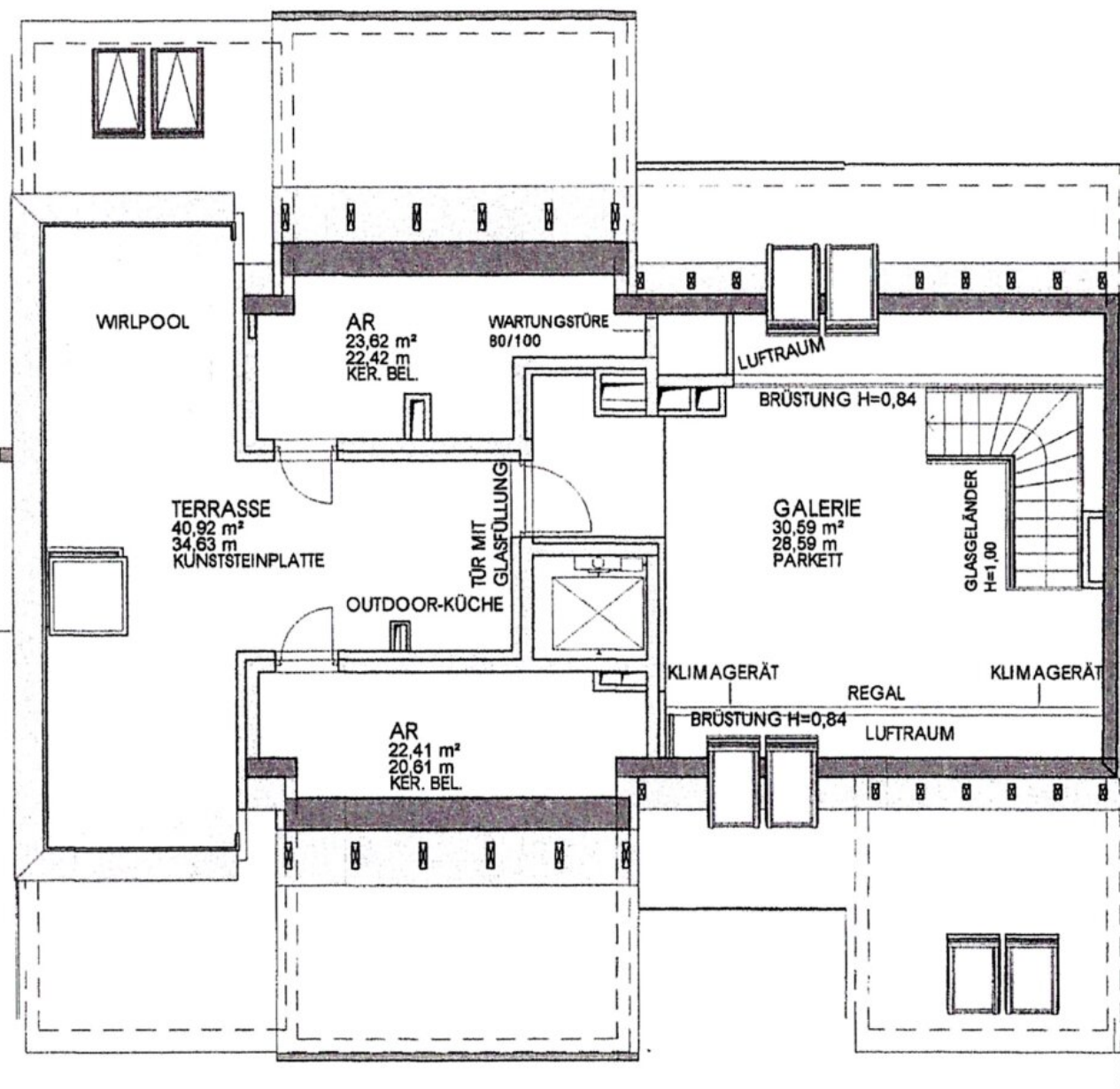












## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Penthouse befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens im 13. Bezirk. Mit einer beeindruckenden Wohnnutzfläche von ca. 275 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Wohnebenen, bietet diese Immobilie Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Vier großzügige Terrassen mit insgesamt ca. 145 m<sup>2</sup> Außenfläche sowie direkter Liftzugang, hochwertige Materialien und architektonische Raffinesse machen dieses Objekt zu einem urbanen Rückzugsort für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer.

### ***DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:***

- Exklusive Lage in Wien-Hietzing mit hervorragender Infrastruktur
- Direkter Liftzugang in die Wohnung.
- 7 Zimmer auf drei Ebenen mit rund 275 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Ca. 145 m<sup>2</sup> Außenflächen verteilt auf vier Terrassen mit Stadt- und Grünblick
- 2 Bäder, 2 WCs, großzügiger Abstellraum, Kellerabteil
- 2 Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Luxuriöse Ausstattung: Echtholzparkett, Designbäder, hochwertige Küche
- Gas-Zentralheizung kombiniert mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung

### **DIE WOHNUNG.**

Das Penthouse erstreckt sich über das Dachgeschoss sowie die Galerieebene eines modernen Wohnhauses aus dem Jahr 2015. Es bietet eine klare, großzügige Raumstruktur mit offenem Wohn-Essbereich samt Designerküche, mehreren Schlafzimmern, zwei voll



ausgestatteten Badezimmern, separaten WCs sowie einem großzügigen Galeriebereich, der sich hervorragend als Homeoffice oder Lounge eignet.

Der Wohnraum öffnet sich zu mehreren Terrassen mit herrlichem Blick über Wien und Grünräume wie den Lainzer Tiergarten. Die durchdachte Planung sieht auch die Möglichkeit einer Outdoorküche und eines Whirlpools auf der Hauptterrasse vor.

Auf der Hauptterrasse befinden sich zwei kleinere Stauräume für Terrassenmöbel und Zubehör.

Sämtliche Räume sind zentral begehbar oder geschickt verbunden – eine architektonische Besonderheit ist die elegante, freitragende Treppe zur Galerie. Zwei Tiefgaragenplätze sowie ein Kellerabteil (ca. 4,5 m<sup>2</sup>) sind inkludiert.

## **ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.**

Die Wohnung präsentiert sich in einem neuwertigen, bezugsfertigen Zustand. Die Ausstattung ist durchgängig hochwertig: Zweischichtparkett, Fliesen und Natursteinböden, Glasgeländer, 3-fach-verglaste Holz-Alu-Fenster mit elektrischem Sonnenschutz.

Die Haustechnik umfasst ein zentral gesteuertes System, elektrische Raffstores, eine moderne Luftwärmepumpen- und Gaszentralheizungskombination mit Fußbodenheizung sowie eine Klimavorbereitung.

Das Badezimmer bietet hochwertiges Porzellan (Laufen), bodengleiche Duschen mit Echtglasabtrennungen, Badewanne und elegante Spiegel- und Lichtkonzepte.

Für höchsten Wohnkomfort sorgt die zusätzliche Ausstattung mit Einbauspots, Videogegensprechanlage und großzügiger Beleuchtungsvorbereitung in allen Wohnräumen.

## **DIE BETRIEBSKOSTEN.**

Die monatliche Vorschreibung setzt sich aktuell wie folgt zusammen:

- Betriebskosten: € 500,20
- Heizkosten: € 151,74

- Warmwasser: € 101,17
- Reparaturrücklage: € 143,00
- Umsatzsteuer: € 97,52

Gesamt monatlich: € 1.028,80

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

[w.rossmair@aktivit.org](mailto:w.rossmair@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m



Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap