

Exklusives 3-Zimmer Penthouse mit Whirlpool, Nähe Nußdorfer Straße



Objektnummer: 4899

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	172,76 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	30,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	5.040,24 €
Kaltmiete (netto)	4.100,00 €
Kaltmiete	4.444,00 €
Betriebskosten:	288,00 €
Heizkosten:	131,20 €
USt.:	465,04 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Marie-Louise Eisenburger











LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES



LIFESTYLE
PROPERTIES













erforderliche Anschlüsse für die elektrischen Jalousien nicht berücksichtigt

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese wunderschöne Dachgeschosswohnung im schönen 9. Gemeindebezirk. Die Wohnung liegt gleich am wunderschönen Sobieskiplatz, in einer sehr ruhigen und zentralen innerstädtischen Lage.

Das Objekt ist hell und freundlich gestaltet und teilt sich in folgende Räumlichkeiten auf: eine Wohnküche, zwei Schlafzimmer, zwei Bäder, eine Toilette, eine kleine Terrasse und eine große Terrasse mit Whirlpool.

Auf einer Fläche von ca. 172 m² zuzüglich ca. 115 m² Terrasse erwartet Sie purer Luxus und ein atemberaubender Ausblick. Von dieser Wohnung aus hat man einen 360 Grad Blick über Wien. Die Immobilie genießt ein ruhiges Stadtfair und ladet zum Genießen und Wohlfühlen ein. Durch die Glasflächen und großzügige Glasfenster ist das Objekt lichtdurchflutet. Das gesamte Objekt ist durch eine Alarmanlage gesichert.

Die Wohnung betritt man, nachdem mit einem eigenen Liftschlüssel das Dachgeschoß erreicht wurde, durch eine alarmgesicherte Sicherheitstüre.

Die Wohnung erfüllt höchste Sicherheitsstandards und ist nicht nur alarmgeschützt, sondern auch mit eigener Brandmeldeanlage ausgestattet.

Im Eingangsbereich befindet sich die maßgefertigte, eingebaute Garderobe, die eigens von einem namhaften Tischler angefertigt und optimal verbaut wurde und so mühelos Mäntel und Schuhe verschwinden lässt. Die Garderobe verfügt über einen großen Spiegelschrank mit ausreichend Hänge- und Legemöglichkeiten, als auch großzügige Schrankflächen für Schuhe. Ebenfalls ist eine mit Alcantara bezogene klappbare Sitzbank verbaut, um ein gemütliches An- und Ausziehen zu ermöglichen.

Vom Eingangsbereich aus gelangt man über eine schöne und geräumige Stiege mit Blick auf den Sobieskiplatz auf die Wohnebene. Direkt anschließend an die Treppe befindet sich der offene Küchen- und Essbereich mit besonders großem vorgelagerten Küchenblock. So kann man an geselligen Abenden seine Gäste bekochen und trotzdem an der Konversation teilnehmen. Die Küche ist aus hochwertigsten Materialien mit CORIAN Arbeitsflächen maßgefertigt und in einem feinen, zeitlosen Taupe-Ton in Hochglanz gehalten.

Die großzügige Küche ist durchwegs mit Gaggenau-Geräten ausgestattet, die auch höchsten Ansprüchen genügen. Sie verfügt über ein übergroßes Induktionskochfeld mit seitlich verbauten Ablüftern, einem Flüstergeschirrspüler, einem mit Wasserfestanschluss kombinierten Back / Dampfgarer, ein großes Backrohr, eine Warmhaltelade als auch über einen extra großen Kühlschrank mit Tiefkühlzellen samt integrierter Eiswürfelproduktion.

Sämtliche Laden und Türen der Küche öffnen und schließen elektrisch betrieben mit

Touch-Funktion.

Gegenüberliegend befindet sich der großzügige Essbereich, ausgestattet mit einem eigens designten und vom Tischler in höchster Handwerkskunst gefertigten Vollholztisch und dazugehöriger Vollholzbank aus geschwätzter Eiche. Zusätzlich bietet eine gemütliche Eckbank aus weichem, hellbeigem Echtleder Platz zum Verweilen. Der Esstisch mit umliegenden Bänken bietet Platz für mindestens 10 Personen.

In der Kaminwand, die den Speise- und Küchenbereich optisch vom Wohnbereich trennt, ist ein wunderschöner, moderner verglasteter offener Kamin eingebaut. Der Kamin kann von allen Bereichen der Wohnebene aufgrund seiner offenen Bauweise eingesehen werden – egal ob Sie gerade kochen, dinieren oder gemütlich am Sofa ein Buch lesen.

Der Großteil der Wohnung zeichnet sich besonders durch die Raumhöhe von 3,20 m aus. Diese bietet trotz der Vorteile des Neubaus das luftige Raumgefühl des Altbaus.

Der wunderschöne, lichtdurchflutete Wohnbereich mit seinem riesigen Gaupen-Fenster mit Blick über die Dächer der Stadt ist auf der äußeren Wandseite mit schönen und tiefen Einbauschränken verbaut. Ihre Alcantara vertäfelten Fronten schaffen ein gemütliches und edles Wohngefühl und verbergen nicht nur sehr tiefe Kästen, die sich beispielsweise hervorragend als Bibliothek eignen, sondern auch eine außergewöhnliche Bar mit geschwätzten Spiegelflächen und ein „verstecktes Büro“ mit einem kleinen, schwenkbaren Schreibtisch und allen notwendigen, integrierten Anschlussmöglichkeiten.

Auf der dem Wohnzimmer abgewandten Kaminwandseite sind weitere raumhohe Einbauschränke mit integriertem Gaggenau Weinkühlschrank. Für mehr als genügend Stauraum ist gesorgt!

Vom Wohnbereich aus gelangt man über eine bodentiefe Schiebetüre auf die direkt der Wohnebene vorgelagerten kleine Terrasse mit Blick in den ruhigen Innenhof. Sämtliche Terrassenflächen sind mit hochwertigem IPE Diamant Holz belegt (splittert nicht).

Über diese kleine Terrasse gelangt man über eine wunderschön designte breite Stiege auf die sehr große Dachterrasse. mit über 100 m². Von dort aus hat man einen unvergleichlichen Ausblick und kann seinen Blick rundum über die Dächer der Stadt schweifen lassen – vom Riesenrad, über das Rathaus bis zu den Weinbergen.

Der ganze Terrassenbereich ist mit hochwertigen, vom Tischler angefertigten, Teakvollholzmöbeln ausgestattet. Neben einem großen Esstisch mit dazugehöriger Eckbank und einer freistehenden Bank für bequem sitzende 10 Personen, die man Dank des darüber liegenden, automatischen Sonnensegels optimal beschatten kann, gibt es noch diverse Lounge-Bereiche, die zum Genießen und Verweilen einladen.

Ein absolutes Highlight ist der beheizte Whirlpool für bis zu 6 Personen. Durch die

Nurglas-Geländer rund um die Terrasse hat man auch im Whirlpool sitzend einen wunderbaren Blick.

Die gesamte Terrasse ist mit Lavendel, Buxbäume und Bambus in extra angefertigten anthrazitfarbenen Pflanztöpfen ausgestattet. Dank der vorhandenen automatischen Bewässerungsanlage bleiben die Pflanzen immer gut versorgt.

Vom Küchenbereich aus gelangt man über einen kleinen Gang auch zum ca. 8 m² großen Wirtschaftsraum (mit Waschmaschinenanschluss, eigenem Waschbecken, großer Arbeitsoberfläche und großzügigen Schränken – ebenfalls alles vom Tischler maßgefertigt) und der mit Cire-Beton beschichteten Gästetoilette vorbei an den Alcantara bezogenen Wänden in das Gäste/Kinderzimmer samt eigenem Mini-Bad mit Dusche und Waschbecken, das elegant durch eine schwarz beschichtete Glaswand abgetrennt wurde. Das Zimmer verfügt auch über schöne große Schrägfenster, die ebenfalls einen herrlichen Blick mit französischem Flair bieten.

Im kleinen Gang versteckt sich hinter einer Alcantara bezogenen Tür eine praktische Besenkammer, in der sich die kleinen, notwendigen Haushaltshelfer mühelos verbergen lassen.

Durch eine weitere Tür gelangt man in den Master-Bedroom-Bereich und betritt das sehr helle luftige Ankleidezimmer mit riesigem Gaupen-Fenster und deckenhohen Einbauschränken die keine Wünsche offenlassen.

Vom Ankleidezimmer aus führt eine Flügeltüre in den großzügig gestalteten Bade- und Spa Bereich. Das Badezimmer ist fugenlos mit Cire-Beton beschichtet. Die Waschtische und die übergroße Badewanne unter den großen Schrägfenstern wurden aus fugenlosem CORIAN eigens angefertigt. In der großen Spiegelwand ist ein Fernseher fast unsichtbar eingelassen und ermöglicht so entspanntes fernsehen, während man ein heißes Bad genießt. Im Badezimmer befindet sich weiter eine großräumige offene Dusche samt zweistufiger Regendusche und ein WC. Die geschwärzte Vollglassauna-Dampfbadkombination von KLAFS bietet Entspannung und Wohlbefinden an kalten Tagen.

Auf der anderen Seite des Ankleidezimmers befindet sich das Hauptschlafzimmer. Der Bettrahmen und das Kopfteil wurden vom Tischler verbaut und mit Alcantara bezogen. Im Schlafzimmer befindet sich ein weiterer raumhoher Einbauschränk.

In der gesamten Wohnung ist eine Bodenheizung vorhanden, die und auch das Warmwasser wird über eine Gaszentralheizung betrieben wird. Weiters sie ist durchgehend mit W-LAN ausgestrahlt und zusätzlich mit Netzwerksteckdosen ausgestattet. In jedem Zimmer befindet sich mindestens eine Netzwerk-Buchse, ein TV Anschluss, mehrere USB Steckdosen und eine gut durchdacht platzierte Anzahl von Steckdosen.

Die gesamte integrierte LED Decken- und Bodenbeleuchtung in den jeweiligen Schattenfugen

reicht als Beleuchtungsquelle vollends aus. Einzelne Luster dienen lediglich optischen Zweck.

Die Wohnung verfügt über eine durchgehende Bussteuerung der Marke Gira. Diese ermöglicht es, die Beleuchtung, die Klimaanlage, die Heizung, Verdunklung, Beschattung und auch die elektrisch zu öffnenden Fenster bequem via Smartphone oder Ähnlichem zu bedienen - sowohl innerhalb der Wohnung als auch extern von überall auf der Welt, dank der Steuerung und der verbauten Firewall über einen VPN Zugang. Hier ist das Smart Home einfach und bedienerfreundlich umgesetzt.

Die Temperatur ist für jedes Zimmer, sowohl für die Klimaanlage als auch die Heizung einzeln regulierbar.

Weiters sind auch noch Kellerflächen im „eigenen“ barrierefreien Durchgang vom Innenhof zur Garage und im Keller selbst vorhanden.

Es besteht auch die Möglichkeit, direkt im Haus zwei Garagenplätze mit zu mieten. Der Preis ist nicht im Mietpreis enthalten. Die Kosten pro Garagenplatz betragen € 234,67 Brutto.

Die Infrastruktur dieser Immobilie ist großartig. Die Straßenbahnlinien 37 und 38 sind in 2min fußläufig erreichbar und bringen Sie innerhalb von wenigen Minuten in den 1. Bezirk (Schottentor). Die U6 ist auch in ca. 4-5 min zu Fuß erreichbar (Station Nussdorferstraße oder Währingerstraße). Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Gourmet-Spar, BIPA, zahlreiche Restaurants, Greissler, Schuster, ein Blumenladen, Copyshop, Kindergärten und Volksschulen in unmittelbarer Nähe sind vorhanden. Das Lycee ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Lassen Sie sich das Objekt nicht entgehen und lassen Sie sich die restlichen Finessen der exklusiven Dachgeschoßwohnung persönlich zeigen.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel.: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap