

## **Fernblick über Wien - Das Penthouse mit 60m<sup>2</sup> Terrassen und Garagenplatz im 9. Bezirk!**



Dachterrasse

**Objektnummer: 6653/765**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	139,28 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	158,84 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	189,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,77 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,58 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	516,93 €
<b>USt.:</b>	58,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

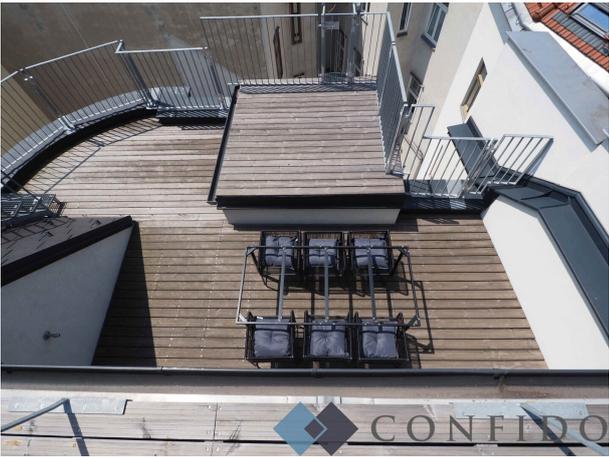
**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11







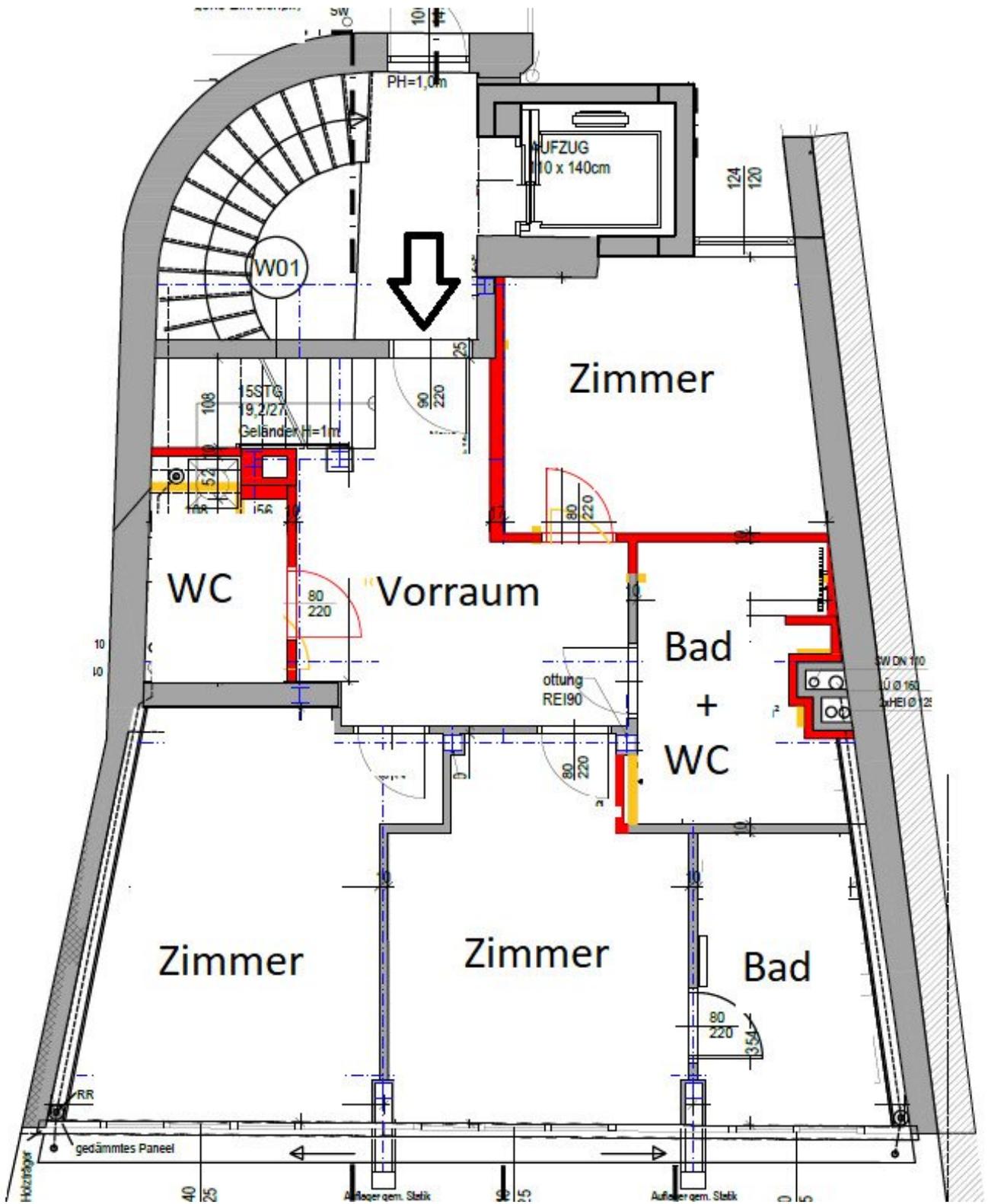


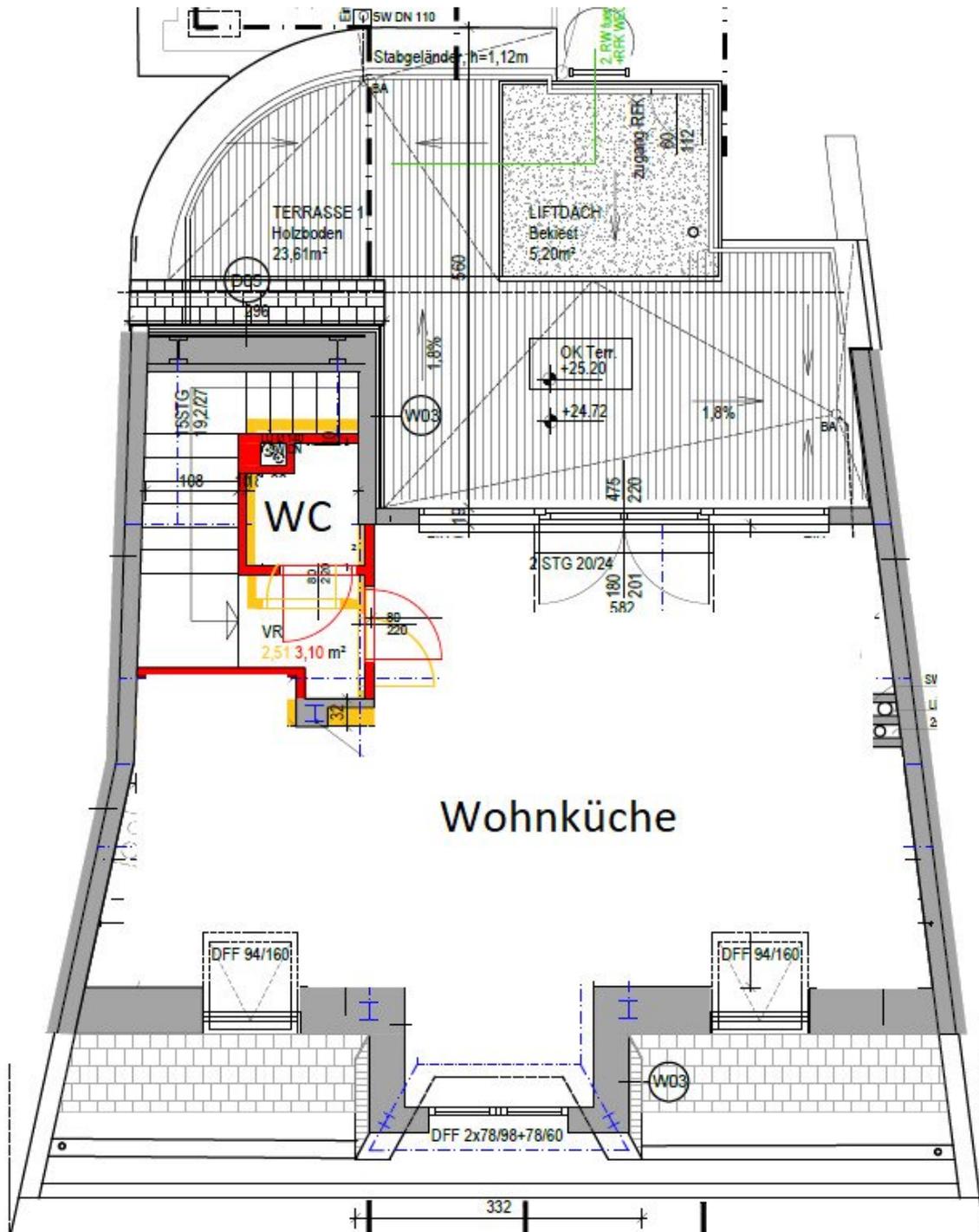


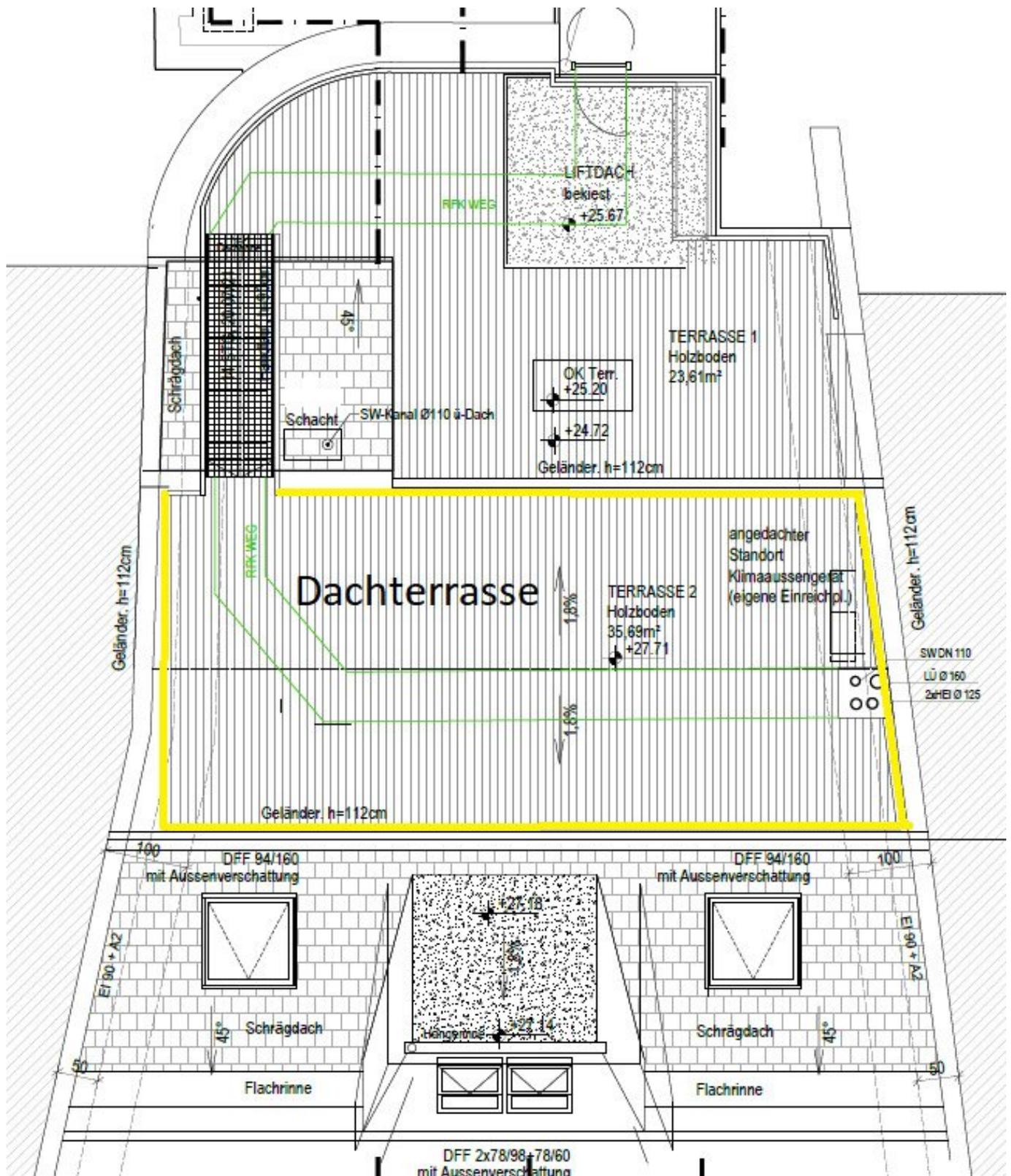












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese grandios geschnittene, **knapp 140m<sup>2</sup> große, voll klimatisierte 4 Zimmer Maisonettewohnung mit 2 Terrassen** in großartiger Lage nahe dem Liechtensteinpark. Dieses Penthouse ist ein Erstbezug und befindet sich in einem komplett revitalisierten Altbau. Geniale Lage, hochwertige Materialien und eine ideale Aufteilung - diese Immobilie weiß wirklich zu überzeugen. Diese einzigartige Wohnung inklusive Terrassen teilt sich auf 3 Etagen auf.

Auf der **ersten Ebene** befinden sich die **Schlaf- sowie die Badezimmer**. Jedes der **3 Schlafzimmer** ist separat über den **zentralen Vorraum** zu betreten. **Das Masterbedroom** verfügt natürlich über ein **angrenzendes Ensuite - Badezimmer**, welches mit feinsten Materialien, **einer Badewanne, einer geräumigen stufenlosen Dusche** sowie einem **Waschbecken** ausgestattet ist. Das **2. Bad** ist mit einer **bodengleichen Dusche**, einem **Handwaschbecken** und **einer Toilette** versehen. Die separate **Toilette** komplettiert die erste Wohnebene.

Auf der **2. Wohnebene** befindet sich das Zentrum der Wohnung - der **knapp 55 m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohnraum** mit offener Wohnküche. Hier kommt der **geschmackvolle Echtholzdielenboden** besonders schön zur Geltung. Im **Küchenbereich** sind alle notwendigen Anschlüsse vorhanden, um die Küche nach den eigenen Wunschvorstellungen zu realisieren. Auch an eine **separate Toilette** wurde auf dieser Etage gedacht. Durch die **öffnbaren Glaselemente** gelangt man direkt auf die **knapp 24m<sup>2</sup> große Terrasse**, wo man genügend Platz für einen **großen Esstisch, Loungemöbel und einen Griller** findet.

**Über der zweiten Wohnebene** thront ein weiteres Highlight dieser einzigartigen Immobilien: **die rund 35m<sup>2</sup> große Sonnenterrasse mit Anschlussmöglichkeit und den statischen Voraussetzungen für einen Whirlpool**. Zusätzlich lädt ein herausragender Fernblick über die lebenswerteste Stadt der Welt zum Verweilen auf dieser weitläufigen und privaten Terrasse ein... Stephansdom-, Rathaus-, Spittelauer Hundertwasserturm- und Riesenradblick inklusive!

**Ein Stapelstellplatz in der hauseigenen Garage ist im Kaufpreis inkludiert. Der Stellplatz ist ca. 11,5m<sup>2</sup> groß und für Autos mit einer max. Höhe von 180cm und einer max. Tiefe von 500cm geeignet. Der Stellplatz ist ca. 230cm breit und ist für ein Maximalgewicht von 2.600kg ausgelegt. Dementsprechend finden hier gängige (Familien-)Autos Platz (z.B. BMW X5).**

**Die Einrichtungsgegenstände sind nicht im Kaufpreis enthalten, können aber entgeltlich**

**erworben werden.**

**Aufteilung:**

**1. Ebene:**

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer
- Masterbedroom mit Ensuite- Badezimmer mit Badewanne, Dusche
- Badezimmer mit Dusche und Toilette
- Separate Toilette

**2. Ebene:**

- Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich
- separate Toilette
- 24m<sup>2</sup> Terrasse

**3. Etage:**

- Sonnenterrasse mit Anschlussmöglichkeit und statischen Voraussetzungen für einen Whirlpool

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**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