ERSTBEZUG MIT BADESTEG AM WASSER: Ruhelage mit Fernblick über die Donau I großzügige Terrassen & geräumige Wohnküche I zwei Garagenplätze

Objektnummer: 16095

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	216,09 m²
Nutzfläche:	279,76 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	13,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Kaufpreis:	1.990.000,00 €

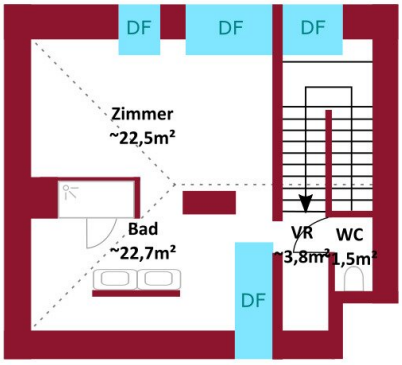
Ihr Ansprechpartner

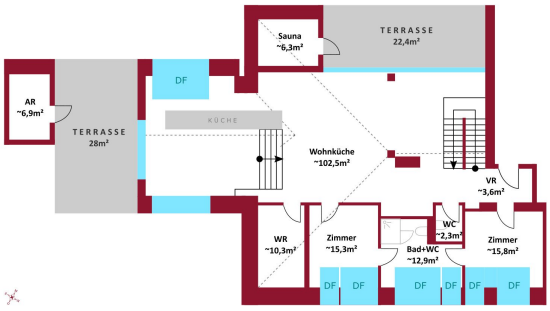
Elina Strautmane

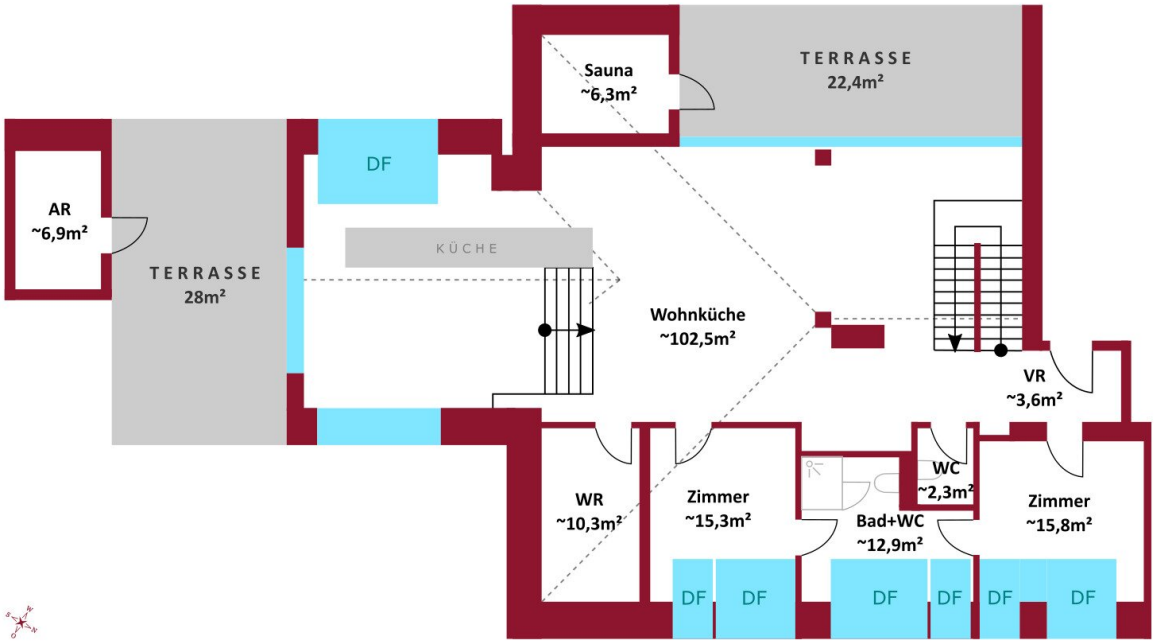
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

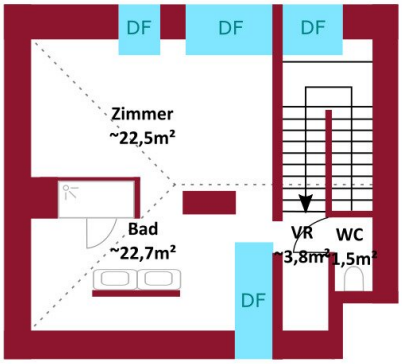
T +43 1 3709098
H +43 664 99523313

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


DF
DF
DF
Zimmer
~22,5m²
Bad
~22,7m²
VR
~3,8m²
WC
1,5m²
DF


Sauna
~6,3m²
TERRASSE
22,4m²
AR
~6,9m²
TERRASSE
28m²
DF
KÜCHE
Wohnküche
~102,5m²
VR
~3,6m²
WR
~10,3m²
Zimmer
~15,3m²
WC
~2,3m²
Bad+WC
~12,9m²
Zimmer
~15,8m²
DF
DF
DF
DF
DF
DF


Sauna
~6,3m²
TERRASSE
22,4m²
DF
AR
~6,9m²
TERRASSE
28m²
KÜCHE
Wohnküche
~102,5m²
VR
~3,6m²
WR
~10,3m²
Zimmer
~15,3m²
WC
~2,3m²
Bad+WC
~12,9m²
Zimmer
~15,8m²
DF
DF
DF
DF
DF
DF


DF
DF
DF
Zimmer
~22,5m²
Bad
~22,7m²
VR
~3,8m²
WC
1,5m²
DF

Objektbeschreibung

Sport & Erholung I Smarthome I Klimaanlage I Saunanschluss I 2 Bäder & 2 Garagenplätze

Diese Erstbezug Maisonette-Wohnung befindet sich in absoluter Ruhelage direkt an der Donau, in der exklusiven Gegend des 19. Bezirks, welche zu den begehrtesten Wohnadressen Wiens zählt. Eine perfekte Kombination aus Natur, Wasserlage und urbaner Lebensqualität. Die unmittelbare Nähe zur Donau bietet nicht nur einen einzigartigen Ausblick, sondern auch direkten Zugang zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Laufen, Schwimmen, Bootfahren oder Spazierengehen – alles direkt vor der Haustür. Ein privater Badesteg und der weitläufige Grünraum machen die Lage besonders attraktiv für naturverbundene Stadtmenschen.

Die **hochwertig ausgestattete Maisonette-Wohnung** erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch **großzügige Raumgestaltung** sowie **durchdachte Grundrissplanung.**

Herzstück der unteren Ebene ist ein ca. **102 m² großes Wohn- und Esszimmer**, das sich harmonisch in Wohn- und Küchenbereich gliedert. Von der offen gestalteten Wohnküche aus betreten Sie **zwei sonnige Terrassen mit traumhaftem Blick über die Donau** – ein echtes Highlight dieser Immobilie. Die beiden Terrassen werden durch zwei zusätzliche Räume ergänzt – einer davon ist bereits für den **Anschluss einer Sauna** vorbereitet.
Das **lichtdurchflutete Badezimmer mit großem Fenster** befindet sich zentral zwischen zwei Schlafzimmern und ist somit von beiden Räumen bequem erreichbar. Im oberen Geschoss befindet sich ein **loftartiges Master-Schlafzimmer** mit einem eigenen, **stilvoll ausgestatteten Badezimmer** – inklusive Dusche, **freistehender Badewanne** sowie einem getrennten WC. Dieser Rückzugsort bietet Ihnen **maximale Privatsphäre und Komfort auf höchstem Niveau.** Zudem stehen Ihnen **zwei Tiefgaragenstellplätze** sowie **zwei großzügige Kellerabteile** mit insgesamt ca. 13 m² zur Verfügung.

Exklusive Ausstattung auf höchstem Niveau! Diese Immobilie vereint **modernen Wohnkomfort mit hochwertigem Design und innovativer Technik**. Ein intelligentes **Smart-Home-System** (BUS) ermöglicht die zentrale Steuerung von Beleuchtung, Heizung und Alarmanlage per iPad. Die **Küchenanschlüsse** sind für eine stilvolle Kücheninsel vorbereitet – ideal für offene Wohnkonzepte. **Fancoil-Klimageräte** sorgen für angenehmes Raumklima, **Eichenparkett** und **großformatige Steinfliesen** schaffen eine edle Wohnatmosphäre. Hochwertige **Alu-Isolierverglasung** mit **elektrischem Sonnenschutz** verbinden Wohnraum und Außenbereich auf elegante Weise. Weitere Highlights sind der **Kaminanschluss**, **Fußbodenheizung**, eine **freistehende Badewanne**, **bodengleiche Duschen** sowie ein **vorbereiteter Saunaanschluss** – ideal für Ihren **persönlichen Wellnessbereich.**

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

1. Dachgeschoss:

- Vorraum, ca. 3,6 m²
- WC, ca. 2,3 m²
- Wohnküche, ca. 102,5 m²
- Schlafzimmer 1, ca. 15,3 m²
- Bad/WC, ca. 12,9 m²
- Schlafzimmer 2, ca. 15,8 m²
- Wirtschaftsraum, ca. 10,3 m²

2. Dachgeschoss:

- Vorraum, ca. 3,8 m²
- WC, ca. 1,5 m²
- Bad, ca. 22,7 m²
- Schlafzimmer, ca. 25,5 m²

Terrassenfläche:

- Terrasse 1, ca. 28 m²

- Terrasse 2, ca. 22,43 m²

Nebenflächen:

- Sauna, ca. 6,3 m²

- Abstellraum, ca. 6,9 m²

Die Highlights:

- **Privater Badesteg** und gepflegte **Gartennutzung** – exklusives Wohnen direkt am Wasser
- **Großzügiger Wohnbereich** mit ca. 102 m² und direktem Zugang zu zwei sonnigen Terrassen
- **Modernste Ausstattung** mit hochwertigen Materialien und durchdeter Technik
- **Fußbodenheizung** und **Klimaanlage** für ganzjährigen Wohnkomfort
- **Intelligente Raumaufteilung** mit klarer Gliederung und großzügigem Wohngefühl
- Zwei stilvolle **Badezimmer** mit großformatigen Fliesen, freistehender Badewanne und viel Tageslicht
- **Edler Eichenparkett** in allen Wohnräumen – zeitlos, elegant und langlebig
- **Saunaanschluss** sowie zusätzlicher **Abstellraum** für maximalen Komfort
- Beeindruckende **Raumhöhen** und großzügige **Alu-Schiebefenster** für ein offenes, lichtdurchflutetes Ambiente

- Zwei **Tiefgaragenstellplätze** sowie zwei **Kellerabteile** mit insgesamt ca. 13 m² Nutzfläche
- Die Kuchelau steht für **exklusives Wohnen am Wasser**, wo Ruhe, Qualität und Lebensstil auf einzigartige Weise miteinander verschmelzen!

In unmittelbarer Nähe:

- Avanti Tankstelle, ca. 290m
- Das Futterhaus Klosterneuburg, ca. 400m
- Stars Fitness, ca. 800m
- Lidl, ca. 1,3km
- Hofer, ca. 1,4km
- OBI, ca. 1,3km
- Restaurant Flamingo Kuchelau, ca. 1,7km

öffentliche Verkehrsmittel:

Bahnhof Klosterneuburg-Weidling, ca. 1,8km

S 40, R 40

Wien Donauwarte, ca. 280m, Bus 400

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 99523313 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap