„Luxus-Penthouse mit modernster Haustechnik, exklusiver Ausstattung und geringsten Energiekosten“ | ZELLMANN IMMOBILIEN

Objektnummer: 23993

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	185,25 m²
Nutzfläche:	263,21 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	4
Keller:	9,89 m²
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Betriebskosten:	577,34 €
Heizkosten:	170,41 €
USt.:	91,81 €

Ihr Ansprechpartner

Christian Zellmann

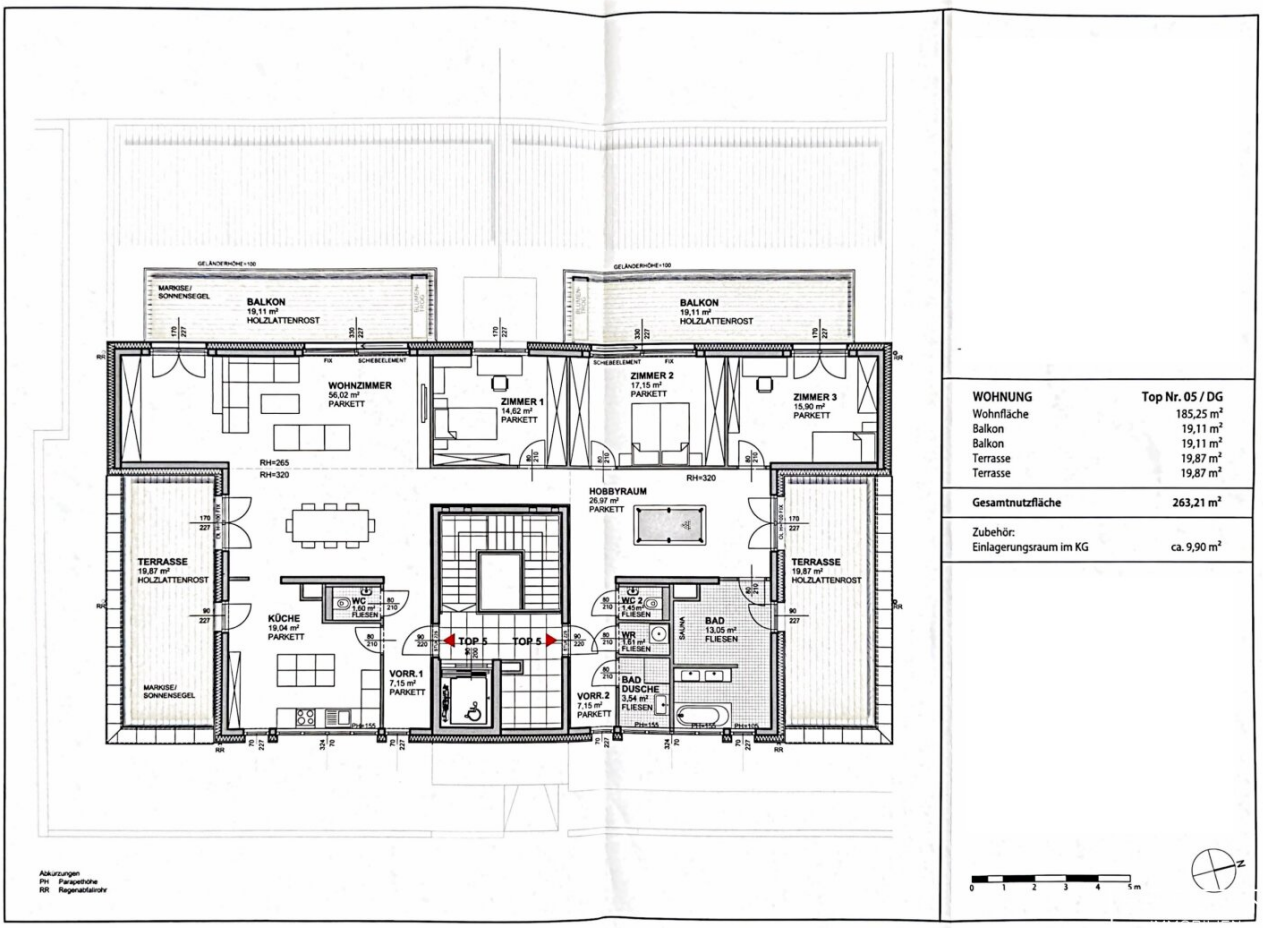
ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

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

ZELLMANN
IMMOBILIEN

ZELLMANN



Abkürzungen
PH Parapethöhe
RR Regenabflussrohr

WOHNUNG	Top Nr. 05 / DG
Wohnfläche	185,25 m²
Balkon	19,11 m²
Balkon	19,11 m²
Terrasse	19,87 m²
Terrasse	19,87 m²
Gesamtnutzfläche	**263,21 m²**
Zubehör:	
Einlagerungsraum im KG	ca. 9,90 m²

0 1 2 3 4 5 m

Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das Luxus, modernste Technik und höchste Privatsphäre vereint. Dieses Penthouse ist die alleinige Wohnung im Dachgeschoss und bietet großzügige Freiflächen, lichtdurchflutete Räume und eine Ausstattung, die Maßstäbe setzt. Hier genießen Sie ein Wohnerlebnis, das weit über das Gewöhnliche hinausgeht – nachhaltig, exklusiv und zukunftssicher.

1. Eckdaten

- **Wohnung:** exklusives Penthouse (alleinige Wohnung im Dachgeschoss)
- **Wohnnutzfläche:** 185,25 m²
- **Freiflächen gesamt:** 77,96 m²
    - Terrasse 1: 19,87 m²
    - Terrasse 2: 19,11 m²
    - Terrasse 3: 19,87 m²
    - Balkon: 19,11 m²
- **Einlagerungsraum:** 9,89 m²
- **KFZ-Stellplatz:** Nr. 4 (mit E-Ladestation vorbereitet)
- **Einheiten im Haus:** Nur 5 Wohnungen
- **Fertigstellung:** 2023/2024
- **Zertifizierungen:** klimaaktiv GOLD & IBO ÖKO-Pass

2. Raumaufteilung der Haupträume

- **Wohnzimmer:** 56,02 m² – mit direktem Zugang zur Terrasse
- **Küche:** 19,04 m² – großzügig geschnitten, ideal für eine Premium-Designküche
- **Zimmer 1:** 14,62 m²

- **Zimmer 2:** 17,15 m²– mit direktem Zugang zur Terrasse
- **Zimmer 3:** 15,09 m²– mit direktem Zugang zur Terrasse
- **Hobbyraum:** 26,97 m² – vielseitig nutzbar (Fitness, Büro, Atelier) – mit direktem Zugang zur Terrasse
- **Badezimmer:** 13,05 m² – luxuriös mit Designer-Badewanne und Regendusche
- **Dusche/WC:** 3,54 m²
- **Vorraum:** 7,15 m²
- **plus Nebenräume**

3. Architektur & Ausstattung

Dieses Penthouse besticht durch modernste Architektur und eine Ausstattung auf höchstem Niveau:

- Ziegelmassivbauweise für Wertbeständigkeit
- Hochwertige Alucobond-Fassade
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster mit Insektenschutzgitter
- Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung in jedem Raum
- Großzügige Schiebeelemente bei den Terrassentüren
- Sonnensegel & elektrisch gesteuerte Außenraffstores
- Exklusive Terrassendielen (Ipè-Holz) auf allen Freiflächen
- Edles, robustes Eichenparkett
- Elegante Badezimmerausstattung inkl. E-Heizmatte

4. Energiekonzept GEO/COOL

Das innovative **GEO/COOL®-System** garantiert höchsten Wohnkomfort bei minimalen Energiekosten:

- **Energiequellen:** Erdwärme (Tiefensonden), Wärmepumpe, Photovoltaikanlage am Dach
- **Heizung:** Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme ohne Radiatoren
- **Kühlung:** Deckenkühlung durch Bauteilaktivierung – zugluftfrei und geräuschlos
- **Free Cooling:** umweltfreundliche Kühlung ohne energieintensive Kältemaschinen
- **Warmwasser:** zentrale Versorgung, unterstützt durch Erdwärme und Photovoltaik

Vorteile: geringe Energiekosten, CO?-Neutralität, Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen, zukunftssicheres Konzept.

5. Highlights

- Alleinige Wohnung im Dachgeschoss – echtes **Penthouse-Gefühl**
- 185 m² Wohnfläche plus fast 80 m² Freiflächen
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit über 56 m²
- Drei Schlafzimmer plus Hobbyraum
- Luxuriöse Bäder mit exklusiver Ausstattung
- Modernste Haustechnik mit Deckenkühlung und Free Cooling
- Extrem geringe Energiekosten dank energieautarkem Konzept
- Nur fünf Wohneinheiten im Haus – absolute Exklusivität

6. Lagebeschreibung

Dieses Penthouse liegt in einer der begehrtesten und exklusivsten Wohngegenden Wiens.

- **Umgebung:** Ruhige, grüne Villenlage mit repräsentativem Charakter
- **Naherholung:** Wienerwald, Maurer Wald und Lainzer Tiergarten bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten
- **Lifestyle:** Restaurants, Cafés, traditionelle Heurige in unmittelbarer Nähe

- **Infrastruktur:** Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Banken und Ärzte fußläufig erreichbar
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** Bus & Straßenbahn in Gehweite – schnelle Verbindung in die Innenstadt
- **Bildung:** Schulen, Gymnasien und private Bildungseinrichtungen in kurzer Distanz

Fazit: Dieses Penthouse vereint **Luxus, modernste Haustechnik, geringe Energiekosten und eine exklusive Lage** – ein Zuhause für höchste Ansprüche.

7. Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an – gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> Suchagent anlegen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap