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



Objektnummer: 16336

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:WohnungLand:ÖsterreichPLZ/Ort:1190 WienAlter:NeubauWohnfläche:216,09 m²Nutzfläche: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.

















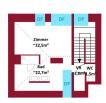


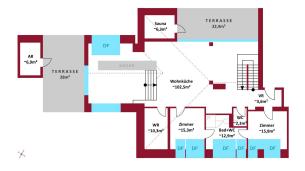




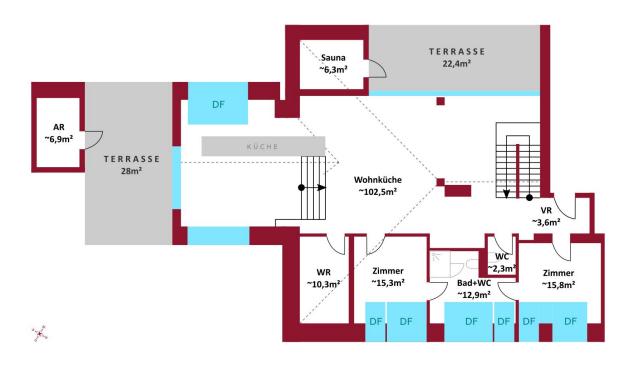


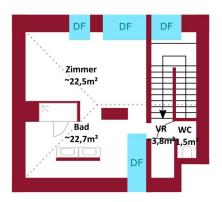






×







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 <u>0664 99523313</u> 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