

# **PENTHOUSE TRAUM so ruhig mit Weitblick und jeglicher Komfort**



Wohnbereich (Einrichtung visualisiert)

**Objektnummer: 1609/41644**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Leifhelmgasse
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	190,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	6,34 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 44,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	1.550.000,00 €
Betriebskosten:	400,00 €
Heizkosten:	273,18 €
USt.:	95,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner







RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



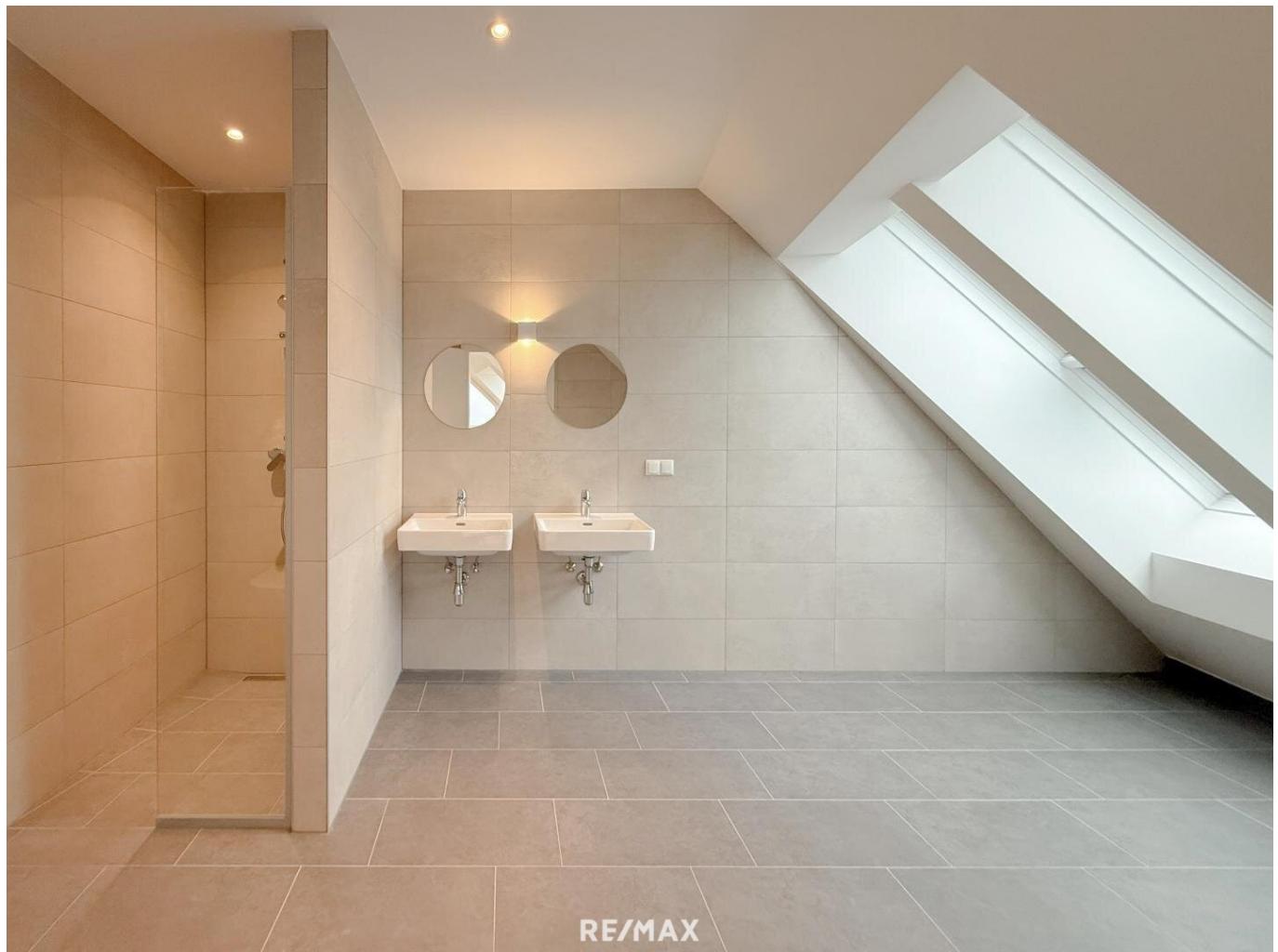
RE/MAX



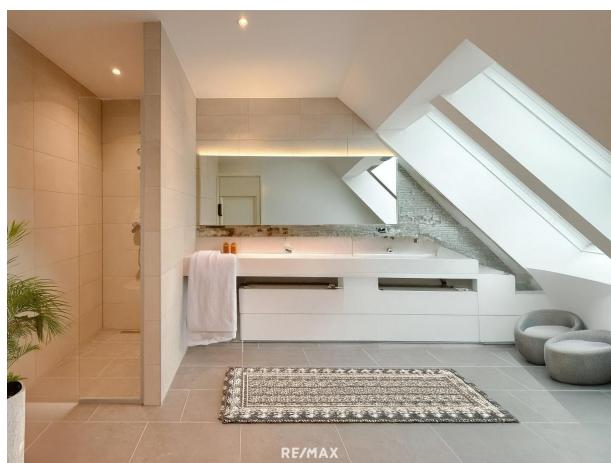
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

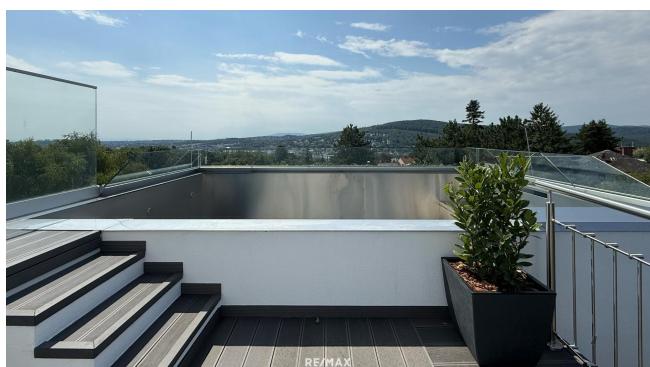


RE/MAX

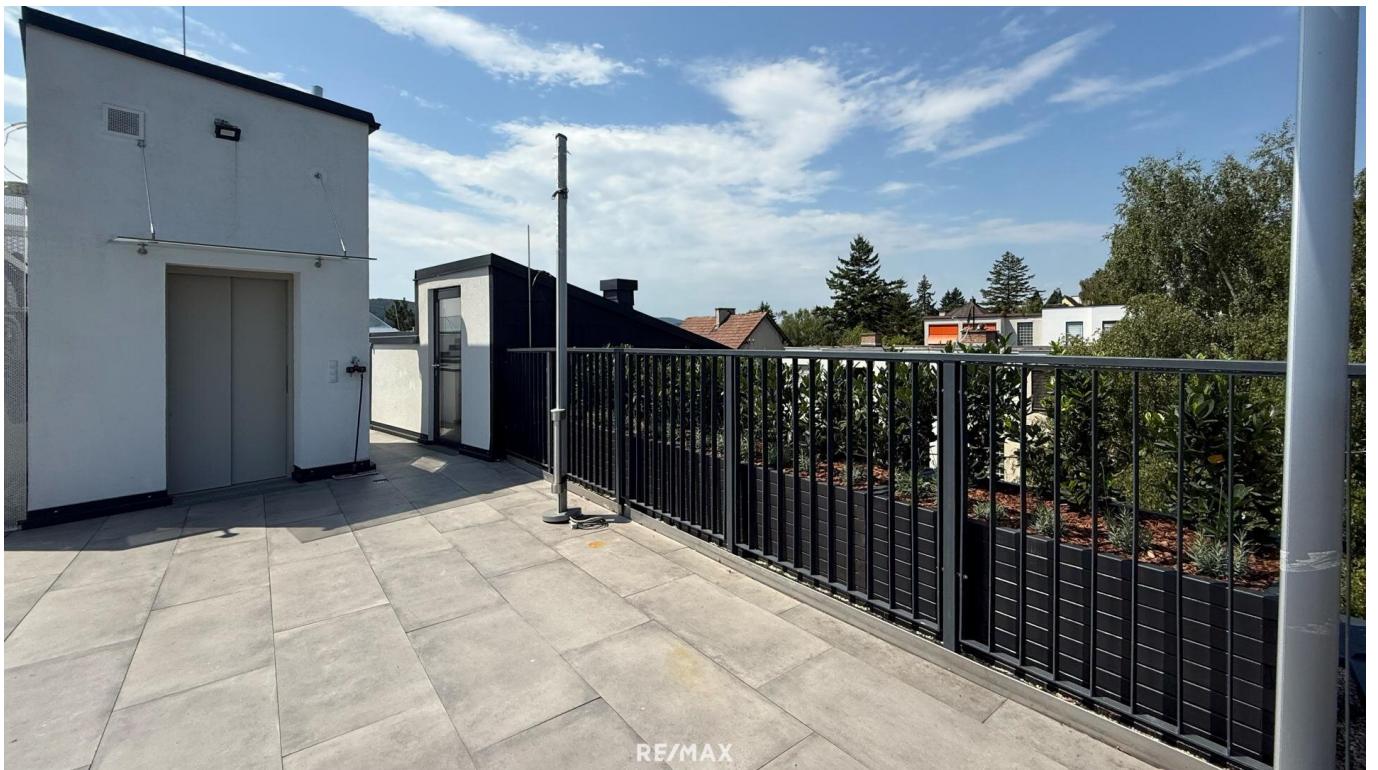


RE/MAX

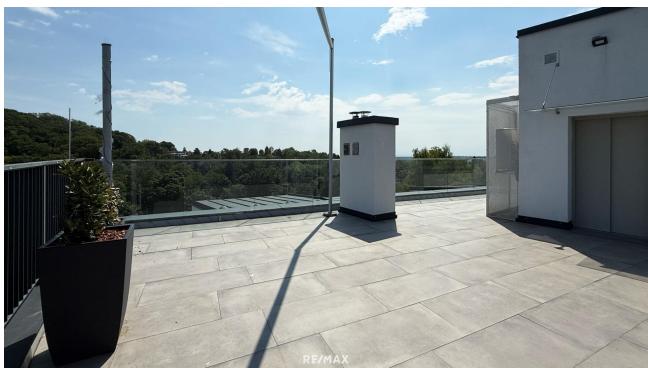








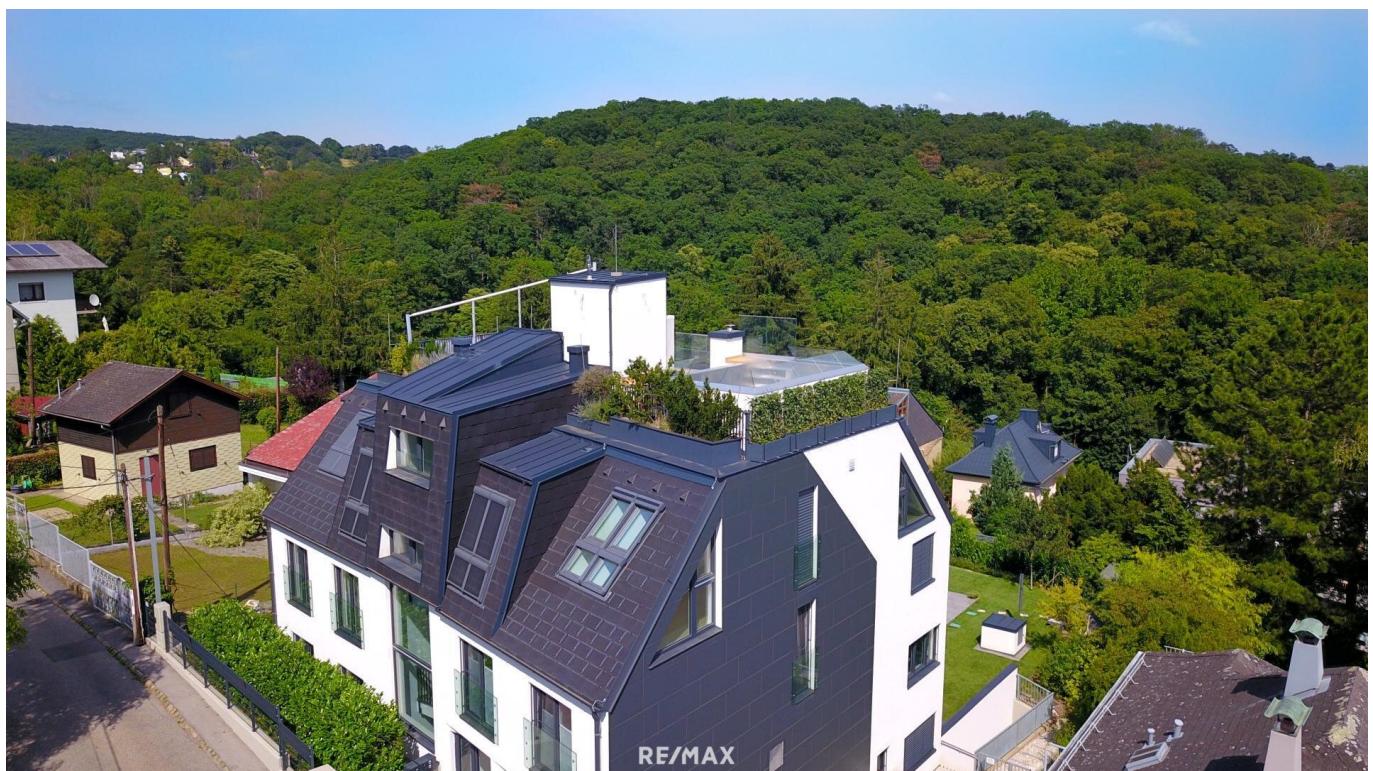
RE/MAX

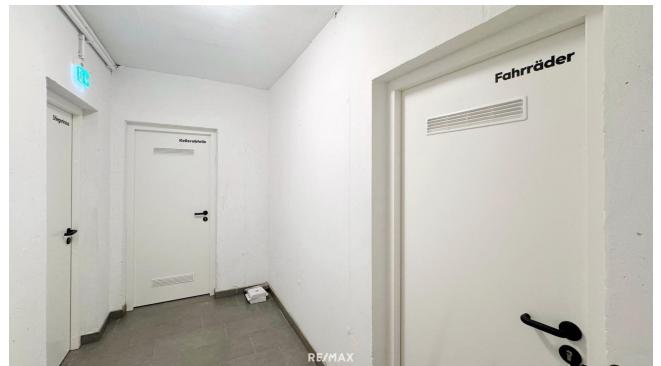
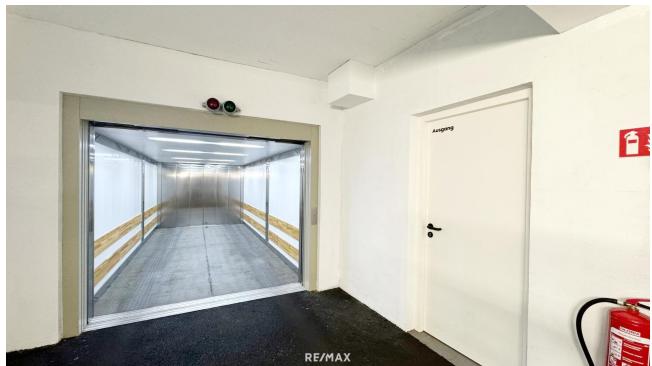
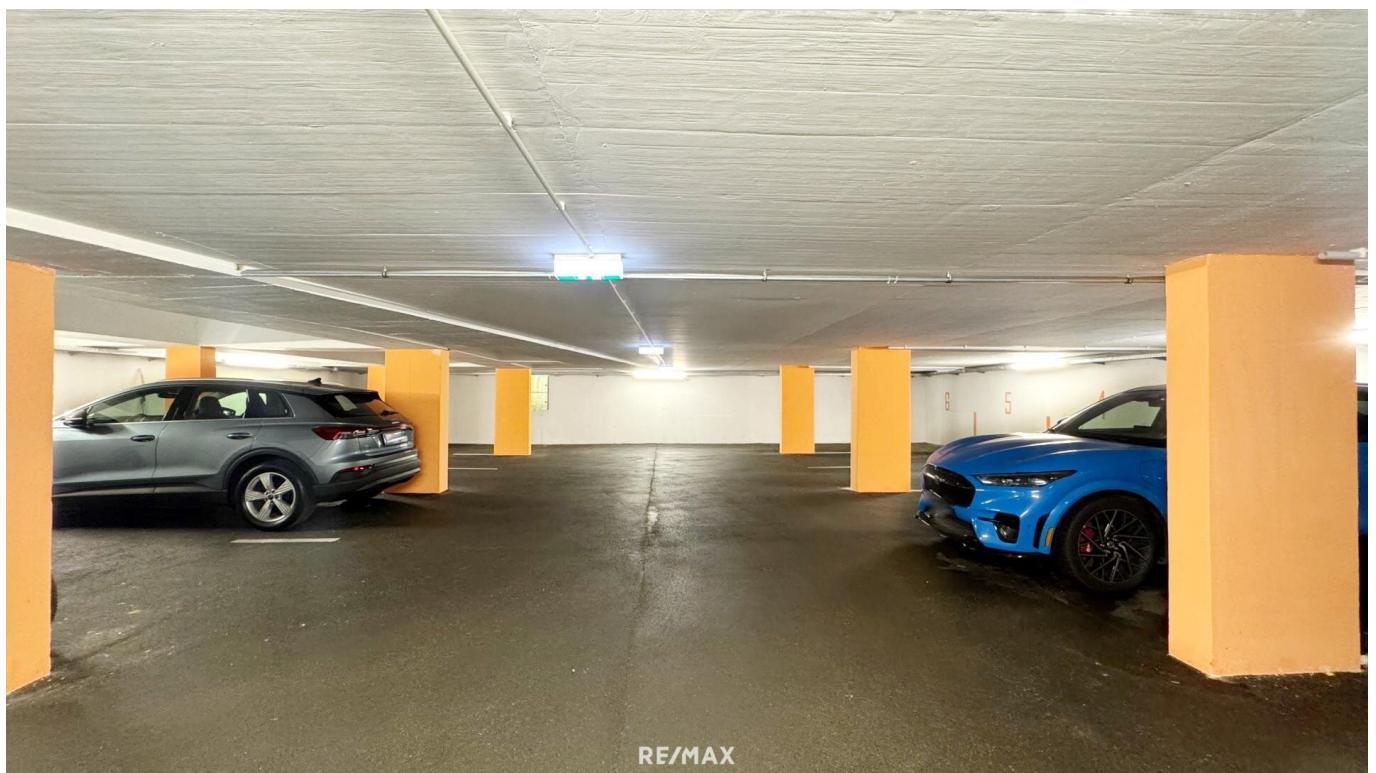


RE/MAX

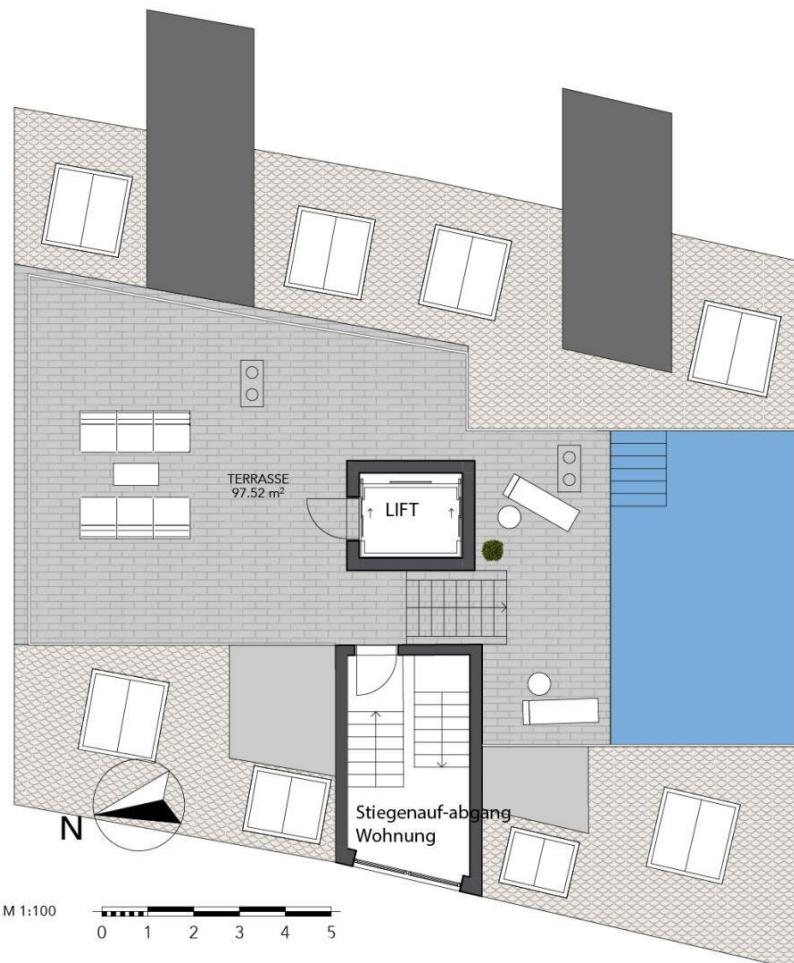


RE/MAX









# Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie eine exklusive und außergewöhnliche Immobilie für jegliche Ansprüche in der unmittelbaren Nähe des Dehneparks in 1140 Wien, designed mit erstklassiger Ausstattung, die zu Ihrem werthaltigen Investment werden kann. Eine großzügige und offene Bauweise, eine, trotz Dachschrägen, perfekt genutzte Raumaufteilung, ein Fernblick zum Träumen, eine uneinsehbare Dachterrasse mit unendlich viel Platz, 2 Balkone auf direkter Wohnebene, wenn man mal nicht auf die Dachterrasse gehen möchte, Fußbodenheizung, Klimaanlage, elektrische Außenjalousien, und noch einiges mehr, sprechen einfach für sich. Und das alles können Sie auch wirklich genießen, denn das Penthouse ist von absoluter Ruhelage umgeben.

Mit dem Lift gelangen Sie direkt in Ihre Wohnung, ebenso auf die Dachterrasse (per Lift oder Innentreppe erreichbar).

Diese elegante und exklusive Mehrfamilien-Villa (nur 6 Wohnungen) befindet sich inmitten einer grünen, hügeligen Landschaft (Hüttelberg, Dehnenpark, Paradiesgründe/Satzberg). Trotzdem sind Sie sehr gut von Infrastruktur umgeben und können zu Fuß in ca. 10 Minuten die Linzer Straße mit diversen Einkaufsmöglichkeiten erreichen.

Für Wanderungen genießen Sie die Nähe zum Satzberg und erreichen in ca. 40 Minuten mittels wundervoller Wanderung die Jubiläums Warte und für die sportlichen unter Ihnen können Sie in ca. 1 Std. 30 h nach Dornbach zur Marswiese gehen.

Ebenfalls inkludiert sind 2 PKW Abstellplätze, die man mittels Autolift erreicht - 2 weitere können zusätzlich erworben werden - und einem großzügigen Kellerabteil.

## BESCHREIBUNG:

\* Großes Entrée (offen zum Wohnzimmer)

\* Ca. 60,00 m<sup>2</sup> lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offenem Küchenbereich, großzügigen Verglasungen, direkten Balkon und toller Aussicht in die Ferne

\* Master bedroom mit eigenem Balkon, Schrankraum und großzügiges Badezimmer, Walk-in Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und Toilette

- \* Großes Zimmer (ca. 29 m<sup>2</sup>, wäre möglich zu teilen)
- \* 2 weitere Zimmer, eines davon auch als Wirtschaftsraum oder Büro nutzbar (Wasseranschluss vorhanden)
- \* Zweites Bad mit französischem Balkon, Walk-in Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- \* Separate Toilette mit Handwaschbecken
- \* Treppenaufgang zur Dachterrasse
- \* ca. 98 m<sup>2</sup> eigene Dachterrasse
- \* 2 extra Balkone (Wohnbereich und Schlafzimmer) - jeweils ca. 7,01 m<sup>2</sup>

#### **AUSSTATTUNG:**

- \* Eichenparkett
- \* Großzügige Verglasungen
- \* Fußbodenheizung - Wärmepumpenanlage
- \* Klimaanlage
- \* Elektrische Außenjalouisen
- \* Hochwertiges Feinsteinzeug in Bäder und der Gäste-Toilette
- \* Direkter Lift in die Wohnung und auf die Dachterrasse
- \* Privater Swimming-Pool (ca. 3,2 x 5,20 m Edelstahl-Becken) mit Vorbereitung für Wärmepumpe
- \* Steuerbare Sonnensegelkonstruktion auf der Dachterrasse - Segel wird vom Kunden bei Kauf selbst ausgesucht
- \* Kellerabteil
- \* Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

\* 2 Tiefgaragenstellplätze inklusive (Nr. 6 und Nr. 9)

\* 2 weitere Tiefgaragenstellplätze um je € 28.000,-- können zusätzlich erworben werden

#### **LAGE und Verkehrsanbindung:**

\* Wie am Land, aber trotzdem gleich in der Stadt - ca. 30 Minuten mit dem Auto (Stephansplatz)

\* Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Hütteldorfer Bahnhof (ca. 15 Minuten zu Fuß erreichbar - 47B, 49, U4- und S-Bahn)

\* Hüttelberg, zum Dehnepark, Paradiesgründe/Satzberg und Silbersee

\* Nähe Bergmillergasse mit diversen Einkaufsmöglichkeiten

\* Hanuschkrankenhaus, Ärzte und Apotheken

\* Schulen und Kindergärten

Kaufpreis Wohnung: € 1.550.000,-- (inkl. 2 Garagenplätze)

Kaufpreis weiterer Garagenplatz: € 28.000,- (2 weitere freie vorhanden)

Käuferprovision: 3% + 20% USt.

Vertragsserrichter wird aufgrund der Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachtenerstellung vorgegeben.

---

#### **RECHTLICHE HINWEISE:**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des

Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen.  
Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!

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 <750m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <4.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap