

## **Das Penthouse an der Alten Donau! Provisionsfrei**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609/46307**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	319,80 €
<b>USt.:</b>	31,98 €

## Ihr Ansprechpartner



**Norbert Galfusz**

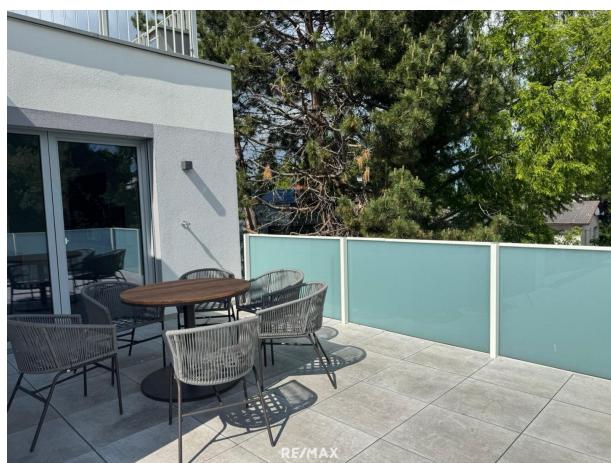
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

H +43 664 138 2089

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



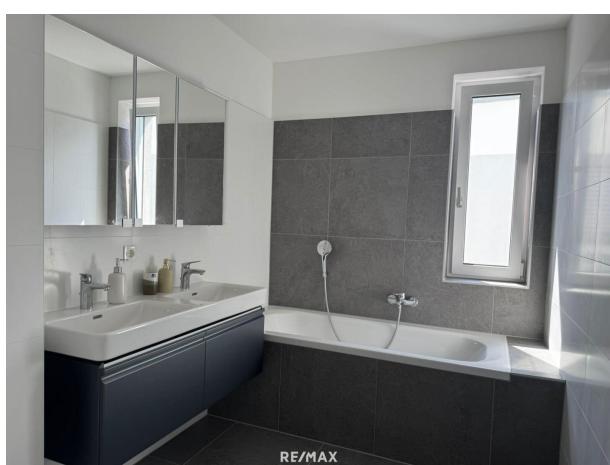
RE/MAX

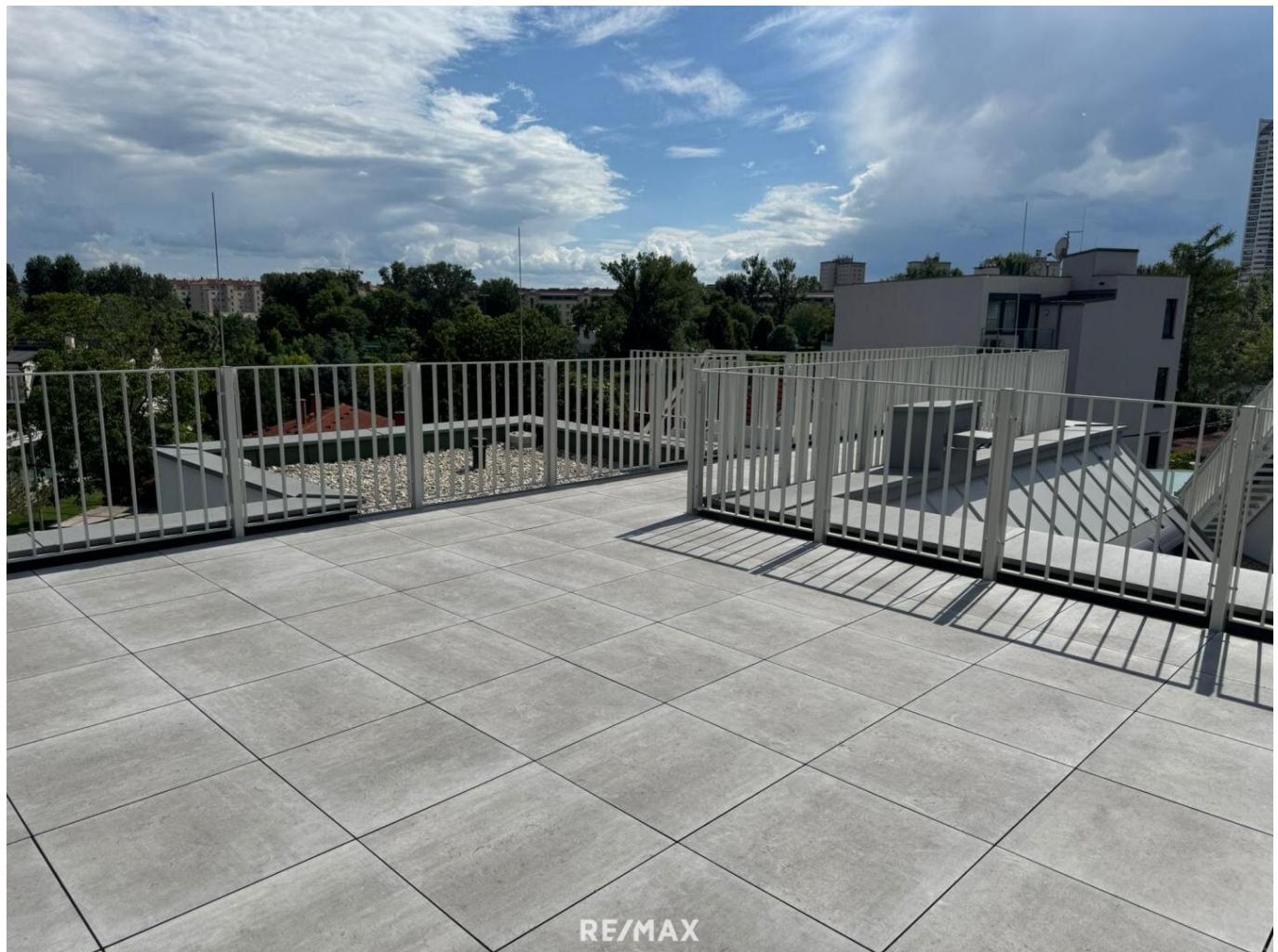


RE/MAX



RE/MAX

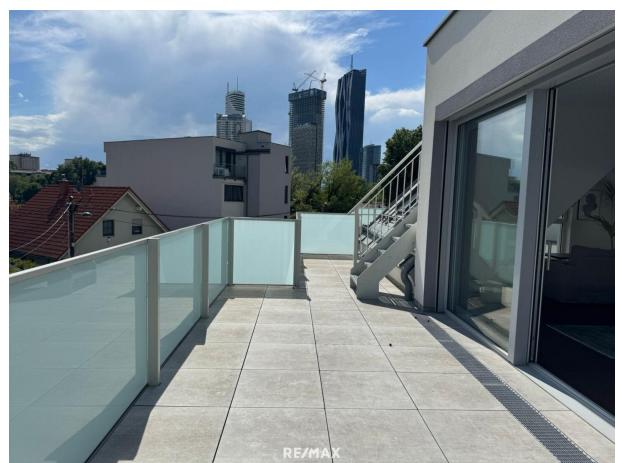




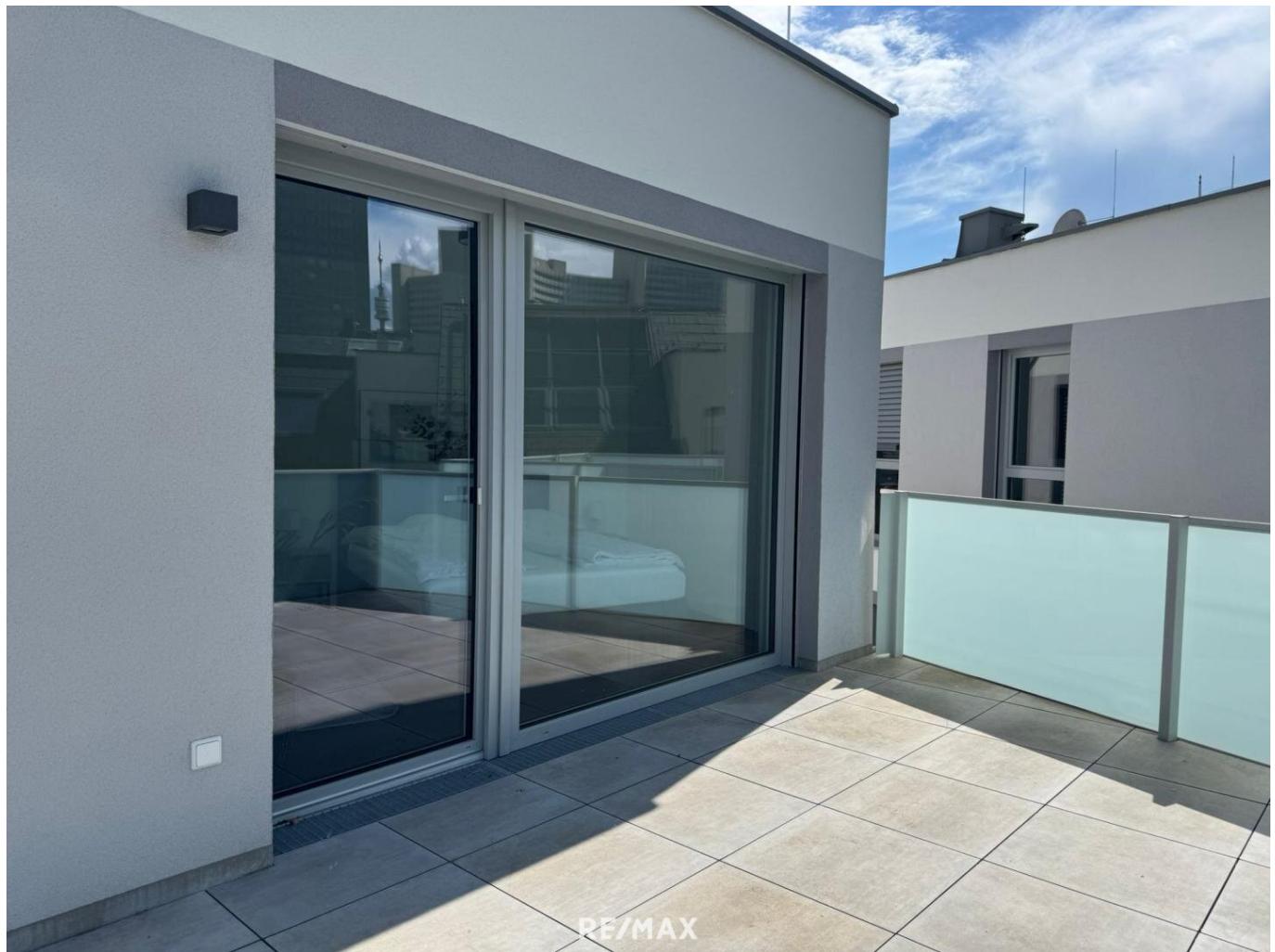
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

Im Herzen von Kaisermühlen, einem der exklusivsten und gefragtesten Wohnviertel Wiens, erwartet Sie dieses beeindruckende Neubauensemble auf einem langfristigen Baurechtsgrund des traditionsreichen Stifts Klosterneuburg.

Die Liegenschaft vereint auf einzigartige Weise modernste Architektur mit höchstem Wohnkomfort und hochwertigster Ausstattung. Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit edlen Materialien schaffen eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz und Wohlbefinden. Besonders hervorzuheben ist die unvergleichliche Lage mit direktem Blick auf das Kaiserwasser – ein Lebensgefühl von Ruhe und Exklusivität inmitten der pulsierenden Stadt.

## Lage & Umfeld

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohngegend mit unvergleichlichem Blick auf das Kaiserwasser, nur wenige Gehminuten von der U1-Station „Kaisermühlen VIC“ entfernt, die eine schnelle und komfortable Anbindung ins Wiener Stadtzentrum garantiert.

Die Umgebung bietet außergewöhnliche Lebensqualität durch die unmittelbare Nähe zu den schönsten Naherholungsgebieten Wiens:

- Kaiserwasser mit seiner einzigartigen Wasserlage
- Alte Donau, Neue Donau sowie die Donauinsel – alles bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar
- Das Gänsehäufel mit weitläufigen Parkanlagen und Sportmöglichkeiten
- Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Donauzentrum
- Die UNO-City und internationale Hotellerie als prestigeträchtige Nachbarn

## Projektbeschreibung

Das Wohnensemble besteht aus zwei eleganten Baukörpern mit je fünf exklusiven Wohneinheiten, die sich durch durchdachte Grundrisse und erstklassige Ausstattung auszeichnen.

Alle Wohnungen verfügen über großzügige Freiflächen in Form von Eigengärten oder weitläufigen Terrassen, die zum Verweilen im Freien einladen und einen traumhaften Ausblick auf das Kaiserwasser ermöglichen. Eine Tiefgarage mit gesicherten Stellplätzen sowie geräumige Kellerabteile sind selbstverständlich Teil des Angebots.

Der Aufzug verbindet komfortabel alle Ebenen und garantiert barrierefreies Wohnen – von der Tiefgarage bis zum Penthouse.

## Ausstattungshighlights

- Massive, energieeffiziente Bauweise mit hochwertiger Fassadengestaltung
- Maßgefertigte Tischlerküche mit hochwertigen Geräten und modernen Materialien
- Innovative Luft-Wasser- und Sole-Wasser-Wärmepumpen für nachhaltige Heizung und

## Warmwasseraufbereitung

- Behagliche Fußbodenheizung für ein angenehm gleichmäßiges Raumklima
- Klimaanlagen mit modernen Splitgeräten in den Obergeschossen für angenehme Kühlung an warmen Tagen
- Elektrische Raffstores als elegantes und komfortables Beschattungssystem
- Hochwertige Innenausstattung mit edlem Parkettboden, großformatigen Feinsteinzeugfliesen und stilvollen Walk-in-Duschen
- Provisionsfrei

Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Stil und eine nachhaltige Wertanlage legen. Das Zusammenspiel aus exklusiver Lage, architektonischer Raffinesse und modernster Ausstattung garantiert ein luxuriöses Wohnerlebnis auf höchstem Niveau.

Die Immobilie befindet sich auf einem Baurechtsgrund (Laufzeit bis 2120), wofür ein Baurechtszins zu entrichten ist.

Die angegebenen Kaufpreise sind freibleibend und können Änderungen unterliegen. Alle Angaben beruhen auf Informationen und übermittelten Unterlagen des Verkäufers. Wir informieren darüber, dass wir als Doppelmakler für Käufer und Verkäufer tätig sind.

Provisionsfrei! Alle Eigentumsobjekte werden ohne Provision (3,6% inkl. MwSt.) angeboten! 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.

Die angegebenen Kaufpreise sind freibleibend und können Änderungen unterliegen.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap