

## Das Penthouse an der Alten Donau! Provisionsfrei



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1609/46343**

**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>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	1.099.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	511,50 €
<b>USt.:</b>	56,70 €

## Ihr Ansprechpartner



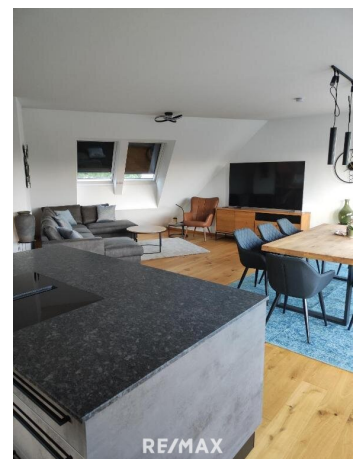
### Norbert Galfusz

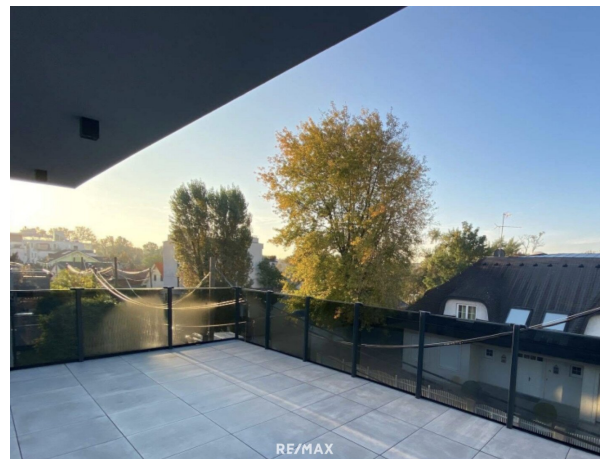
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

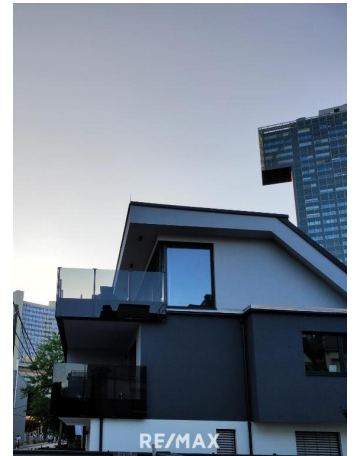
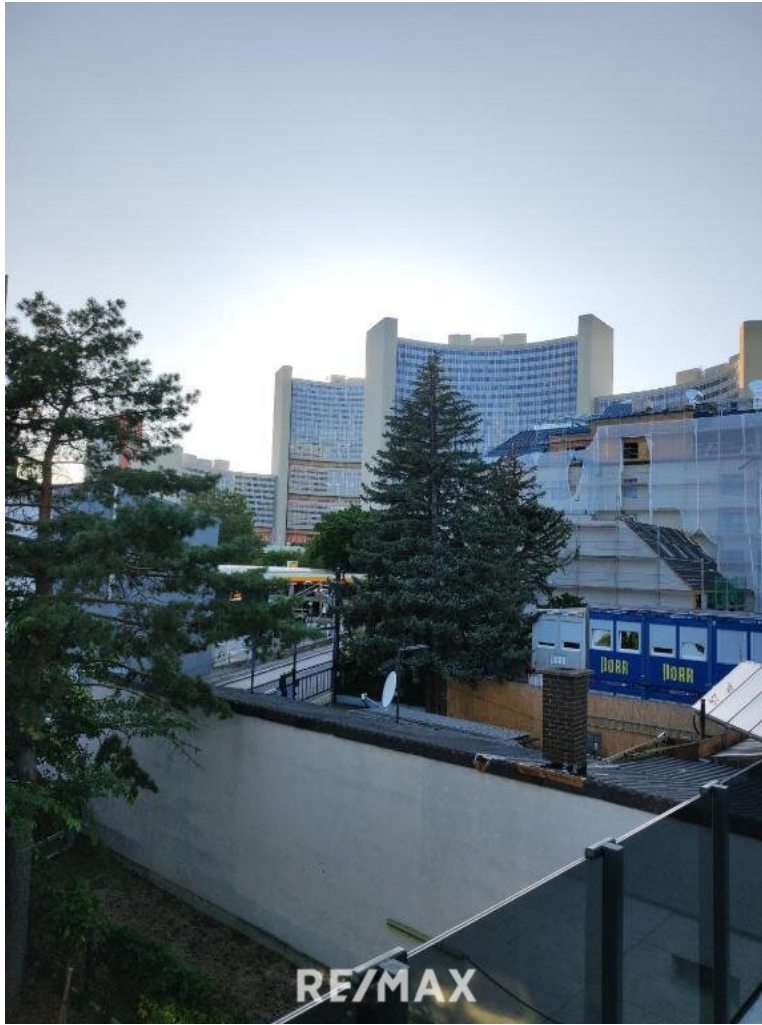
H +43 664 138 2089

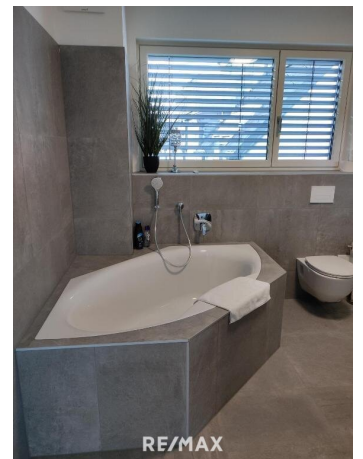
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.











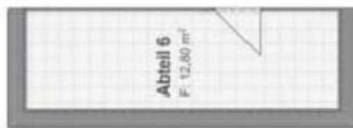
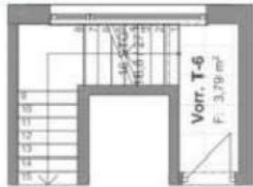
# TOP 6

0 5 10 m



## Nutzflächenaufstellung:

Vorraum: (OG)	3,79m <sup>2</sup>
Diele:	14,05m <sup>2</sup>
Wc:	3,45m <sup>2</sup>
Bad:	9,36m <sup>2</sup>
Kochen/Essen/Wohnen	50,33m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	6,75m <sup>2</sup>
Büro	9,91m <sup>2</sup>
Schrankraum	10,42m <sup>2</sup>
Zimmer	17,06m <sup>2</sup>
<b>GESAMT:</b>	<b>125,12m<sup>2</sup></b>



## Kellerabteil:

FLÄCHE: 12,80m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Im Herzen von Kaisermühlen, einem der exklusivsten und zugleich Natur nahesten Stadtteile Wiens, erwartet Sie ein Wohnjuwel, das seinesgleichen sucht: ein außergewöhnliches Penthouse mit rund 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei großzügigen Terrassen und einem Wohngefühl, das jeden Tag wie einen Kurzurlaub wirken lässt.

Nur wenige Schritte vom malerischen Kaiserwasser entfernt, verbindet diese Immobilie die Ruhe der Natur mit der Dynamik der Großstadt. Morgens der Blick auf das sanft glitzernde Wasser, abends der Sonnenuntergang über der Skyline – hier vereinen sich Lebensqualität, Architektur und Lage zu einem seltenen Gesamtpaket.

Es handelt sich um einen Baurechtsgrund, der bis 2120 vertraglich gesichert ist. Der monatliche Baurechtszins beläuft sich auf ca. € 370/Monat.

Ankommen & Wohlfühlen – Ein Penthouse mit Privat-Eingang

Das Penthouse befindet sich im Dachgeschoss eines modernen, architektonisch anspruchsvollen Wohnhauses und ist direkt über einen privaten Lift erreichbar – ein Detail, das nicht nur Komfort, sondern auch Exklusivität verspricht.

Sobald sich die Türen öffnen, betreten Sie einen weitläufigen, lichtdurchfluteten Wohn-Essbereich von über 50 m<sup>2</sup>. Die bodentiefen Fenster lassen den Innenraum mit Tageslicht fluten und schaffen eine fast nahtlose Verbindung zu den Terrassen.

Die maßgefertigte Tischlerküche mit hochwertigen Geräten, großzügigen Arbeitsflächen und viel Stauraum fügt sich harmonisch ins Raumkonzept ein – perfekt für gesellige Abende oder das private Dinner zu zweit.

Ein Rundgang durch Ihr neues Zuhause

- Wohn-Essbereich: Über 50 m<sup>2</sup> offene Gestaltung, ideale Ausrichtung für Sonne und Licht.
- Zugang zur Hauptterrasse mit knapp 30 m<sup>2</sup> – sonnig, ruhig und mit Wasserblick.
- Master Bedroom: Ein privater Rückzugsort mit direktem Zugang zur zweiten Terrasse, viel Licht und Ruhe.
- Begehbare Ankleidezimmer: Mehr als 10 m<sup>2</sup> Stauraum, perfekt organisiert, direkt verbunden

mit dem luxuriösen Badezimmer.

- Badezimmer: Eine Kombination aus moderner Ästhetik und Funktionalität – Walk-in-Dusche, freistehende Badewanne,

Doppelwaschbecken, hochwertige Armaturen.

- Separates WC mit Fenster für Tageslicht und Frischluft.
- Zusätzliches Zimmer: Ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer.
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Stauraum.

Hochwertige Ausstattung, die jeden Tag besonders macht

- Fußbodenheizung mit energieeffizienter Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Klimaanlage mit Splitgeräten für angenehme Sommermonate
- Echtholz-Dielen und großformatige Feinsteinzeug-Fliesen (60x60)
- Elektrische Raffstores für Sonnen- und Sichtschutz
- Holz-Alu-Fenster von JOSKO – elegant, langlebig, energieeffizient
- Terrassen mit Wasseranschluss – perfekt für Pflanzen, Outdoor-Küche oder Lounge-Bereich
- PKW-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage
- Großzügiges Kellerabteil und Fahrradraum

Lage – Natur, Wasser und Stadt im perfekten Einklang

Kaisermühlen gilt als eine der begehrtesten Wohnlagen Wiens – ein Stadtteil, der es schafft, Ruhe und Erholung mit urbanem Lebensstil zu vereinen. Das Penthouse liegt direkt am Kaiserwasser, einem idyllischen Seitenarm der Alten Donau, umgeben von Grünflächen und Spazierwegen.

- U1 „Kaisermühlen VIC“ nur ca. 8 Gehminuten entfernt

- In 10 Minuten in der Wiener Innenstadt
- Kaiserwasser, Alte Donau, Donauinsel und Gänsehäufel fußläufig erreichbar
- Nahversorgung im Donauzentrum, vielfältige Gastronomie in unmittelbarer Nähe
- Internationale Atmosphäre durch UNO-City und nahegelegene

#### Weitere Pluspunkte

- Erstbezug – Sie sind die ersten Bewohner dieser exklusiven Einheit
- Provisionsfreier Kauf
- Massivbauweise mit energieeffizienter Gebäudehülle
- Wasserblick vom Schlafzimmer und Wohnzimmer
- Hochwertige, zeitlose Architektur mit stilvoller Fassadengestaltung

Dieses Penthouse ist mehr als nur Wohnraum – es ist ein Statement für Lebensqualität, Stil und Komfort.

Die einzigartige Lage, die großzügige Raumgestaltung und die hochwertige Ausstattung machen es zu einer Rarität am Wiener Immobilienmarkt.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

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 <500m

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