MODERNE NEUBAU-MAISONETTE MIT PENTHOUSE-CHARAKTER! 360°C PANORAMA! WOHNEN - ARBEITEN - LEBEN (english version in the text)



Wohnzimmer

Objektnummer: 9004

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Penthouse

Land: Österreich PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr: 2023

Zustand: Erstbezug Alter: Neubau

Wohnfläche: 132,47 m²

 Zimmer:
 4

 Bäder:
 1

 WC:
 1

 Balkone:
 1

 Terrassen:
 3

Stellplätze: 1

Keller: 4,50 m²

Heizwärmebedarf: B 38,10 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,73

Kaufpreis: 1.300.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eveline Momirov

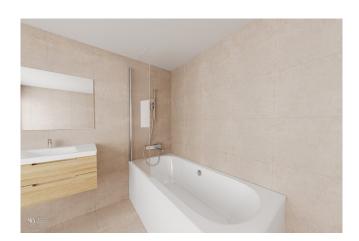
Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg Hernalser Hauptstrasse 172



















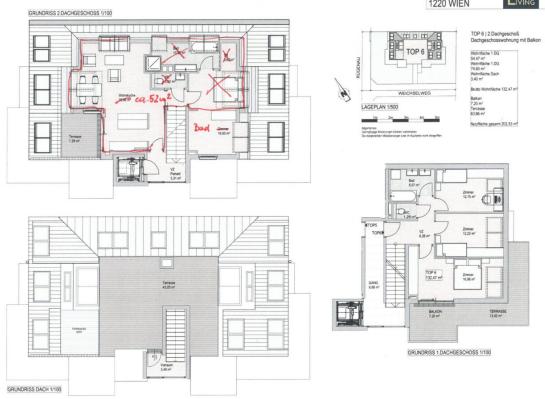














Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Inmitten der grünen und begehrten **Wohngegend** entsteht ein modernes **Neubauprojekt** mit insgesamt **6 hochwertigen Wohnungen** – ideal für Paare, Familien oder Senioren. Hier genießen Sie pure Lebensqualität kombiniert mit Ruhe und Natur **nahe des Mühlwassers**.

Die Wohnflächen reichen von 59 m² bis 132 m², ergänzt durch Terrassen, Balkone und/oder Gärten. Weiterer Pluspunkt: PKW-Stellplatz im Eigentum um € 25.000,-möglich!

Anmerkung zu den Bildern: Die Bilder mit Boden, Wänden und Verfließungen sind Visualisierungen. Die Rohbau-Fotos entsprechen dem derzeitigen Zustand vor Fertigstellung.

Jetzt die Chance ergreifen und mitentscheiden! Bad & Böden ganz nach Ihrem Geschmack! Stichwort: Individualität statt 08/15!

TOP 1: VERKAUFT

TOP 2: VERKAUFT

TOP 3: VERKAUFT

TOP 4: 3 Zimmer | 64,01 m² | 7,44 m² Außenfläche (4,55 m² Loggia + 2,89 m² Balkon) | € 498.000.-

TOP 5: 3 Zimmer | 59,43 m² | 7,20 m² Balkon | 12,39 m² Terrasse | € 498.000,-

TOP 6: 4 Zimmer | 132,47 m² | 71,06 m² Außenfläche (63,86 m² Terrassen + 7,20 m² Balkon) | € 1.300.000,-

MAISONETTE • IDEALE RAUMAUFTEILUNG • FAMILIEN • PAARE/YOUNG PROFESSIONALS • UNTERNEHMER • ANLEGER

TOP 6 • 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT TERRASSEN und BALKON

Erstbezug | 132,47 m² Wohnfläche | 63,86 m² Außenfläche (3 Terrassen, aufgeteilt in 1.DG 13,52 m²; 2.DG 7,29 m²; Flachdachterrasse 43,05 m² + 7,20 m² Balkon im 1.DG)

Gegenständliche lichtdurchflutete Wohnung **Top 6** mit einer **Fläche** von **ca. 132,47 m² teilt wie folgt auf:**

1. DG:

• 54,47 m² Wohnfläche + 13,52 m² Terrasse und 7,20 m² Balkon Vorraum • 3 Zimmer Bad mit Badewanne WC separat Das 1.DG ist vom Vorzimmer aus zentral begehbar bietet ausreichend Platz für Familien. Die 3 hellen Zimmer sind optimal gestaltet, um sowohl Rückzugsorte als auch inspirierende Wohnbereiche zu schaffen. Hier können Sie Ihre persönlichen Wohnträume verwirklichen und sich eine Oase der Ruhe schaffen. Das Masterbedroom bietet direkten Zugang zum Balkon/zur Terrasse (südöstlich ausgerichtet). Über eine elegante Innentreppe gelangst man in das zweite Dachgeschoss. 2. DG: Kein "Kopf-einziehen-Modus" - Statt Galeriefalle gibt's hier echten Wohnraum mit Platzgefühl • 74,60 m² Wohnfläche + 7,29 m² Terrasse und Treppe zur 43,05 m³ großen Flachdachterrasse mit Panoramablick - keine Leiter zur Terrasse - Echte Stiegen, elegant integriert. Hoch hinaus, ganz entspannt! Wohnzimmer mit offener Küche

Anmerkung zum Wohnungsplan 2.DG: Hier gab es eine Planänderung (siehe "Rügenau_Top6_Skizze) - Das Zimmer mir 19,5 m² ist nun das Bad und alle ursprünglichen

• Bad mit Badewanne und Dusche

WC separat

weiteren Räume, wie Bad, WC, Schrankraum sowie weiteres Schlafzimmer wurden nicht geschaffen. Stattdessen hat man nun eine ca. 52 m² offene Wohnküche. Selbstverständlich sind alle Vorrichtungen für Bad und WC wie am Plan eingebaut und kann gerne auch nach Wunsch so umgesetzt werden.

Hier befindet sich das rd. 52 m² große Wohnzimmer mit offener Küche. Das absolute Highlight ist aber die rd. 43 m² große Flachdachterrasse mit Rundumblick!

Diese Außenbereiche erweitern nicht nur Ihren Wohnraum, sondern bieten auch einen idealen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Geheizt wird mittels **Fußbodenheizung** über eine **zentrale Luftwärmepumpe**. Weiters ist dieser Wohnung ein Kellerabteil zugehörig (ca. 4,5 m²)

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- Maisonette
- 4 Zimmer, zentral begehbar
- 2 Bäder
- 2 WC's
- 3 Terrassen und 1 Balkon
- riesige Flachdachterrasse mit Panormablick
- direkter Liftzugang zur Wohnung
- PKW-Stellplatz im Eigentum um € 25.000,- möglich

AUSSTATTUNG:

Fußbodenheizung (zentrale Luftwärmepumpe)

- Hochwertiger Parkettboden
- Großformatiges Feinsteinzeug in Bad/WC
- Elektrische Außenjalousien (Raffstore)
- Haus mit Aufzug
- Vollwärmeschutzfassade
- Kellerabteil

LAGE & VERKEHRSANBINDUNG:

- Bus: 93A und 96A (Zillbauerplatz)
- Nach ca. 5 Stationen mit 92A gelangt man zur U2 Donaustadtbrücke oder nach 4 Stationen mit 96A zur U2 Hardeggasse

Zögern Sie nicht, sich dieses einmalige Angebot näher anzusehen. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie – ein Ort, an dem Sie Erinnerungen schaffen und das Leben in vollen Zügen genießen können. Kontaktieren Sie mich noch heute für eine Besichtigung!

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis mit dem Abgeber besteht.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben des Abgebers. Wir übernehmen hiefür keine wie immer geartete Haftung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter <u>0676/350-12-20</u>. Per Mail erreichen Sie mich unter <u>eveline.momirov@schoeneswohnen.at</u>

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Schönes Wohnen Immobilien

www.schoeneswohnen.at

English version:

Welcome to your new home! In the midst of the green and sought-after **residential area**, a modern **new construction project** with a total of **6 high-quality apartments** is being built – ideal for couples, families, or seniors. Here you enjoy pure quality of life combined with peace and nature **near the Mühlwasser**.

The living areas range from 59 m² to 132 m², complemented by terraces, balconies, and/or gardens. Another plus: Car parking space in ownership available for € 25,000,-!

Note regarding the images: The picture showing flooring, walls, and tiling are visualizations. The shell-construction photos represent the current state before completion.

Seize the opportunity now and decide your preferences! Bathroom & flooring according to your taste! Keyword: Individuality instead of 08/15!

TOP 1: SOLD

TOP 2: SOLD

TOP 3: SOLD

TOP 4: 3 rooms | 64.01 m² | 7.44 m² outdoor area (4.55 m² loggia + 2.89 m² balcony) | € 498,000,-

TOP 5: 3 rooms | 59.43 m² | 7.20 m² balcony | 12.39 m² terrace | € 498,000,-

TOP 6: 4 rooms | 132.47 m² | 71.06 m² outdoor area (63.86 m² terraces + 7.20 m² balcony) | € 1,300,000,-

MAISONETTE • IDEAL ROOM LAYOUT • INTERNATIONAL BUYERS • FAMILIES • COUPLES/YOUNG PROFESSIONALS • ENTREPRENEURS • INVESTORS

TOP 6 • 4-ROOM APARTMENT WITH TERRACES and BALCONY

First occupancy | 132.47 m² living area | 63.86 m² outdoor area (3 terraces, divided into 1st DG 13.52 m²; 2nd DG 7.29 m²; flat roof terrace 43.05 m² + 7.20 m² balcony in 1st DG)

The bright apartment **Top 6** with a **size** of **approximately 132.47 m² is divided as follows:**

1st DG:

- 54.47 m² living area + 13.52 m² terrace and 7.20 m² balcony
- Entrance hall
- 3 rooms
- Bathroom with bathtub
- Separate WC

The 1st DG is centrally accessible from the entrance hall and offers enough space for families. The **3 bright rooms** are optimally designed to create both retreats and inspiring living areas. Here you can realize your personal living dreams and create an oasis of tranquility. The **master bedroom** provides **direct access to the balcony/terrace (southeast facing).**

Via an elegant internal staircase, you reach the second attic level.

2nd DG: No "ducking mode" - Instead of a gallery trap, there is real living space with a feeling of space

- 74.60 m² living area + 7.29 m² terrace and stairs to the 43.05 m² large flat roof terrace with panoramic view no ladder to the terrace real stairs, elegantly integrated. High up, completely relaxed!
- Living room with open kitchen
- Bathroom with bathtub and shower
- Separate WC

Note on the apartment plan 2nd DG: There was a plan change (see "Rügenau_Top6_Sketch) - The room with 19.5 m² is now the bathroom and all originally planned further rooms, such as bathroom, WC, storage room, and additional bedroom were

not created. Instead, there is now an open living kitchen of approximately 52 m². Naturally, all installations for bathroom and WC have been built as per plan and can also be implemented according to your wishes.

Here is the approx. 52 m² large living room with open kitchen. The absolute highlight is the approximately 43 m² large flat roof terrace with panoramic view!

These outdoor areas not only expand your living space but also offer an ideal retreat for relaxing hours outdoors.

Heating is provided by **underfloor heating** via a **central air heat pump**. Furthermore, this apartment comes with a cellar compartment (approx. 4.5 m²)

HIGHLIGHTS AT A GLANCE:

- Maisonette
- 4 rooms, centrally accessible
- 2 bathrooms
- 2 WCs
- 3 terraces and 1 balcony
- huge flat roof terrace with panoramic view
- direct lift access to the apartment
- Car parking space in ownership for € 25,000,- available

EQUIPMENT:

Underfloor heating (central air heat pump)

- · High-quality parquet flooring
- Large format fine stoneware in bathroom/WC
- Electric exterior blinds (venetian blinds)
- · Building with elevator
- Full thermal insulation facade
- Cellar compartment

LOCATION & TRANSPORT CONNECTION:

- Bus: 93A and 96A (Zillbauerplatz)
- After about 5 stops with 92A, you reach the U2 Donaustadtbrücke or after 4 stops with 96A to the U2 Hardeggasse

Do not hesitate to take a closer look at this unique offer. Your new home in Vienna is waiting for you – a place where you can create memories and enjoy life to the fullest. Contact me today for a viewing!

We would like to point out that there is an economic and/or family relationship with the owner.

This offer is subject to change and non-binding and is based on information provided by the seller. We accept no liability of any kind for this.

Further information will be gladly provided by Ms. Eveline Momirov at <u>0676/350-12-20</u>. You can reach me by email at <u>eveline.momirov@schoeneswohnen.at</u>

Documents related to the property will be gladly sent to you upon request.

Beautiful Living Real Estate

www.schoeneswohnen.at

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 <1.500m Apotheke <1.500m Klinik <2.000m Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <1.500m Universität <2.000m Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m Bank <2.000m Post <2.000m Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.500m Straßenbahn <1.500m Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap