

**Ihr privates Penthouse am Wasser - 132 m² Maisonette mit
71 m² Außenflächen und 360°C-Blick**



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 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	4,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eveline Momirov

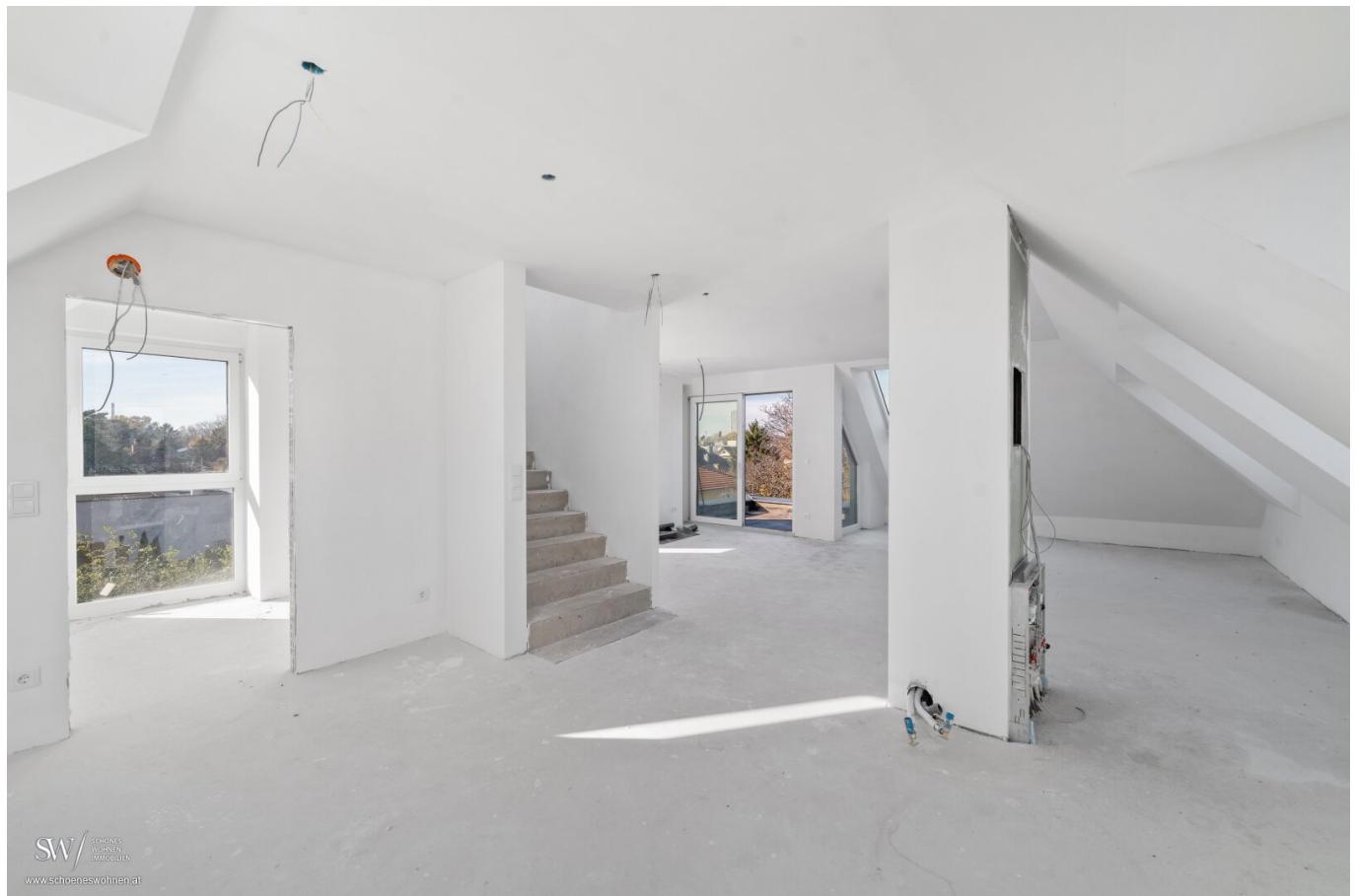
Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172











SW / SCHÖNES WOHNEN IMMOBILIEN
www.schoeneswohnen.at

RÜGENAU 20
1220 WIEN



Kärntner Ring 14/Top 5
1010 Wien

GRUNDRISS 2.DACHGESCHOSS 1/100



TOP 6 | 2.Dachgeschöß
Dachgeschosswohnung mit Balkon

Wohnfläche 1.DG
54.47 m²
Wohnfläche 1.DG
74.40 m²
Wohnfläche Dach
3.40 m²

Brutto Wohnfläche 132.47 m²

Balkon
7.20 m²
Terrasse
13.86 m²

Nutzfläche gesamt 203.53 m²

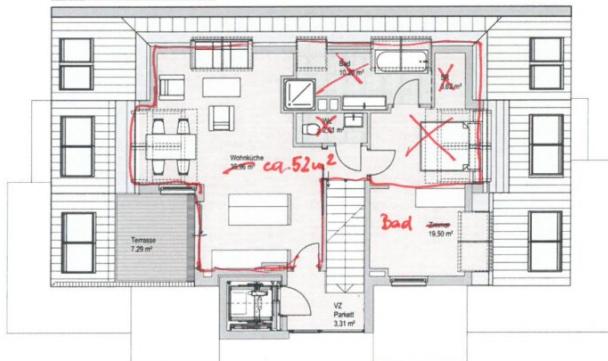


GRUNDRISS 1.DACHGESCHOSS 1/100



GRUNDRISS DACH 1/100

GRUNDRISS 2 DACHGESCHOSS 1/100



TOP 6 | 2.Dachgeschoss
Dachgeschosswohnung mit Balkon
Wohnfläche 1. DG
54.47 m²
Wohnfläche 1.DG
75.60 m²
Wohnfläche Dach
3.40 m²
Brutto Wohnfläche 132.47 m²
Balkon
7.20 m²
Terrasse
8.86 m²
Nutzfläche gesamt 203.53 m²



GRUNDRISS 1.DACHGESCHOSS 1/100



GRUNDRISS DACH 1/100

Objektbeschreibung

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

TOP 6 • 4-ZIMMER-MAISONETTE MIT TERRASSEN, BALKON und DACHTERRASSE

Diese Neubau-Maisonette ist mehr als eine Wohnung.

Sie ist ein **Rückzugsort über Wien** – ruhig, lichtdurchflutet und mit einem Blick, der sich nicht wiederholt.

Auf zwei Ebenen verteilen sich **132 m² Wohnfläche**, ergänzt durch **über 70 m²**

Außenflächen: zwei Terrassen, ein Balkon und eine großzügige Dachterrasse mit Panorama. Hier lebt man nicht neben der Stadt – man blickt auf sie herab, während Wasser, Grün und Weite den Alltag bestimmen.

Der Lift bringt Sie direkt in Ihre Wohnebene.

Unten liegen **drei zentral begehbarer Zimmer**, ein stilvolles Bad, ein separates WC sowie Terrasse und Balkon – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitsbereich, klar getrennt vom Leben darüber.

Oben öffnet sich das Herz dieser Wohnung:

Ein offener **Wohn- und Essbereich mit rund 52 m²**, fließend verbunden mit einer weiteren Terrasse und der **großen Dachterrasse**. (Planänderung siehe "Rügenau_Top6_Skizze)

Hier kocht man, empfängt Gäste, genießt Sonnenuntergänge – oder einfach Stille.

Da sich die Wohnung aktuell im Erstbezug befindet, können Böden und Bäder noch individuell gewählt und auf Ihren persönlichen Stil abgestimmt werden - Ihr Penthouse wird damit nicht nur neu, sondern wirklich Ihres. Die Visualisierungen zeigen eine mögliche hochwertige Ausführung.

Zwei vollwertige Bäder, zwei WCs, hochwertige Neubauausstattung, **Fußbodenheizung**, Raffstores und durchdachte Raumplanung sorgen dafür, dass dieses Penthouse nicht nur beeindruckt, sondern im Alltag überzeugt.

Ein **PKW-Stellplatz** im Eigentum um **€ 25.000,-** ist optional verfügbar.

Ein Zuhause für Menschen, die Raum, Ruhe und Qualität suchen – und sich ein echtes Penthouse leisten wollen, nicht nur ein Dachgeschoss.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- **Maisonette**
- **4 Zimmer, zentral begehbar**
- **2 Bäder**
- **2 WC's**
- **3 Terrassen und 1 Balkon**
- **Große Dachterrasse mit Panoramablick**
- **Direkter Liftzugang**
- **PKW-Stellplatz im Eigentum um € 25.000,- möglich**

AUSSTATTUNG:

- Heizung: Fußbodenheizung mittels zentraler Luftwärmepumpe
- Hochwertiger Parkettboden
- Großformatiges Feinsteinzeug in Bad/WC
- Elektrische Außenjalousien (Raffstore)
- Aufzug

- Vollwärmeschutzfassade
- Kellerabteil (ca. 4,5 m²)

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.

Ihre Ansprechpartnerin - Eveline Momirov, Wiener Neubau- und Wohnimmobilienexpertin

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 [0676/ 350-12-20](tel:06763501220). Per Mail erreichen Sie mich unter eveline.momirov@schoeneswohnen.at

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Schönes Wohnen Immobilien

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