

# PROVISIONSFREI – Exklusives Penthouse über den Dächern Wiens | Erstbezug mit 5 Terrassen



**Objektnummer: 1609/47043**

**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>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	5
<b>Keller:</b>	2,13 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	829.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	319,77 €
<b>USt.:</b>	31,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Moritz Zoigner**

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





Donau

Wien Zentrum

Düsseldorfstraße 22

Volksschule

Hofer

Penny

REMAX





REMAX

## Objektbeschreibung

Dieses moderne Penthouse im Erstbezug überzeugt mit fünf großzügigen Sonnenterrassen, hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Wohnkonzept, das zeitgemäßes Wohnen auf höchstem Niveau ermöglicht. Die stilvolle Dachgeschosswohnung mit vier Zimmern vereint modernes Design, Komfort und Funktionalität und schafft ein außergewöhnliches Wohngefühl mit viel Licht, Raum und Freiflächen.

Die Wohnfläche besticht durch eine großzügige und optimal durchdachte Raumaufteilung mit drei Schlafzimmern, einer hellen und geräumigen Wohnküche mit direktem Zugang zu den Terrassen sowie einem modernen Badezimmer mit Fenster. Jeder Raum verfügt über einen direkten Zugang zu einer eigenen Terrasse und bietet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre sowie ein einzigartiges Indoor-Outdoor-Wohnerlebnis. Großzügige Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und unterstreichen das moderne, offene Wohnambiente.

## Ausstattung

- Deckenkühlung
- Fußbodenheizung
- großzügige Wohnküche mit Terrassenzugang
- drei Schlafzimmer mit direktem Zugang zu Freiflächen
- hochwertige Parkettböden und großformatige Fliesen
- stilvoller Fischgrätenparkettboden
- edle Sanitäreinrichtungen von Villeroy & Boch
- 3-fach verglaste Fenster für optimalen Schall- und Wärmeschutz
- elektrisch bedienbare Raffstores

- moderne Glasgeländer bei den Terrassen
- Sicherheitstür und Videosprechanlage
- Kellerabteil inklusive
- Tiefgaragenstellplatz

## **Eckdaten zur Wohnhausanlage**

Die Wohnhausanlage wurde in hochwertiger Massivbauweise errichtet und umfasst insgesamt 19 Wohneinheiten sowie 15 PKW-Abstellplätze. Die moderne Architektur in Kombination mit durchdachten Grundrissen und großzügigen Wohn- und Essbereichen sorgt für ein zeitgemäßes und komfortables Wohnkonzept.

Die Terrassen und Balkone sind mit eleganten Nurglasgeländern ausgestattet und unterstreichen den hochwertigen Gesamteindruck der Anlage. In allen Aufenthaltsräumen sorgt eine Betonkernaktivierung für angenehme Kühlung, zusätzlich ist eine Klimavorbereitung vorgesehen.

Die Anlage befindet sich in einer ruhigen Einfamilienhaussiedlung, eingebettet in eine grüne Umgebung, und bietet dadurch eine besonders angenehme und entspannte Wohnatmosphäre. Ein Lift ermöglicht einen komfortablen Zugang bis in die jeweilige Wohnung.

Die gegenständliche Einheit verfügt über eine Wohnfläche von ca. 133 m<sup>2</sup> sowie über rund 73 m<sup>2</sup> Terrassenflächen, die sich großzügig rund um die Wohnung erstrecken.

Ein freier Stellplatz im Gebäude ist aktuell noch verfügbar und verpflichtend zu erwerben.

## **Lage**

Die Düsseldorfstraße im 22. Wiener Gemeindebezirk zählt zu den besonders gefragten und dynamisch wachsenden Wohnlagen der Stadt. Sie verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und bietet ein ideales Umfeld für modernes Wohnen.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Das

nahegelegene Donauzentrum bietet ein umfangreiches Angebot an Shopping-, Freizeit- und Gastronomiemöglichkeiten.

Die U1-Stationen Kagran und Alte Donau gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Stadtzentrum. Für Erholung und Freizeit im Grünen stehen die Alte Donau sowie der Donaupark in unmittelbarer Nähe zur Verfügung und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung und sportlichen Betätigung.

Ein exklusives Zuhause für höchste Ansprüche, das modernes Design, Großzügigkeit und außergewöhnliche Freiflächen perfekt vereint.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap