

# EXKLUSIVES PENTHOUSE MIT DACHTERRASSE & PANORAMABLICK + ERSTBEZUG IN HERNALS Wohnen über den Dächern Wiens



**SKYLIVING  
IN HERNALS**

EXKLUSIVES PENTHOUSE  
MIT SPEKTAKULÄRER  
DACHTERRASSE

-  Wohnfläche ca. 113,00 m<sup>2</sup>
-  Freiflächen ca. 98,93 m<sup>2</sup>
-  4 Zimmer
-  1 Badezimmer
-  Tiefgarage im Haus
-  Klimaanlage
-  Erstbezug  
Baujahr 2023

SOFORT VERFÜGBAR

**Objektnummer: 4356/529**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

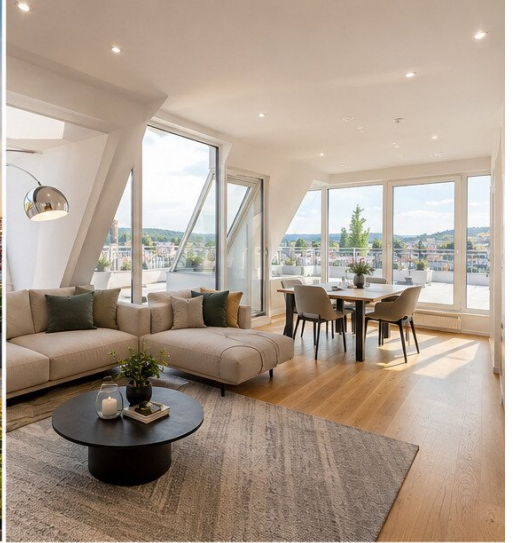
## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

T +43 660 245 44 57  
H +43 664 3553 790



## Objektbeschreibung

In begehrter Grünruhelage des 17. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich dieses attraktive Penthouse als perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigen Freiflächen und urbaner Lebensqualität.

Die hochwertig ausgeführte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung verfügt über rund 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie knapp 99 m<sup>2</sup> Außenflächen und bietet ein einzigartiges Wohngefühl mit mehreren Terrassen, Balkonen und einer beeindruckenden privaten Dachterrasse mit traumhaftem Ausblick.

### Highlights auf einen Blick

- Penthouse-Erstbezug Baujahr 2023
- Wohnfläche ca. 113,00 m<sup>2</sup>
- Insgesamt ca. 98,00 m<sup>2</sup> Freiflächen
- Großzügige Dachterrasse mit Fernblick
- 4 Zimmer
- 3 zentral begehbare Schlafzimmer
- Klimaanlage bereits integriert
- Hochwertige Parkettböden
- Moderne Luft-Wärmepumpentechnologie
- Lift bis ins Wohngeschoss

- Tiefgaragenplatz verfügbar
- Sofort bezugsfertig

## **Perfekte Raumaufteilung**

Der durchdachte Grundriss bietet höchsten Wohnkomfort für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zu den Außenbereichen. Drei separat begehbare Schlafzimmer ermöglichen maximale Flexibilität für Familie, Homeoffice oder Gäste.

Das elegante Badezimmer verfügt über Badewanne, Dusche sowie Doppelwaschtisch. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC und praktische Nebenflächen.

## **Hochwertige Ausstattung**

Große Fensterflächen sorgen für helle und freundliche Räume. Edle Materialien, modernes Design und eine energieeffiziente Haustechnik schaffen ein Wohnambiente auf höchstem Niveau.

- Klimatisierung
- Fußwarme Parkettböden
- Design-Badezimmer
- Liftanlage
- Mehrere Terrassen und Balkone
- Luft-Wärmepumpe

- Hochwertige Ausführung
- Tiefgarage im Haus

## **Wohnen zwischen Stadt und Natur**

Die Lage in Hernals verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Zahlreiche Grünflächen, Parks und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der nahegelegene Schwarzenbergpark, die Schafbergwiese sowie der Pötzleinsdorfer Schlosspark laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung überzeugt: Die Straßenbahnlinie 43 bringt Sie rasch in die Wiener Innenstadt und ermöglicht eine komfortable Verbindung zu allen wichtigen Stadtteilen.

## **Kaufpreis**

**Kaufpreis Wohnung:** EUR 1.250.000,-

**Tiefgaragenplatz:** EUR 37.500,-

**Gesamtkaufpreis inkl. Stellplatz:** EUR 1.287.500,-

**Provision:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Gerne übermitteln wir Ihnen ausführliche Unterlagen sowie weitere Informationen und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

## **Ihr Ansprechpartner**

**Bruno Franz**

? +43 664 355 3790

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

***Bitte beachten Sie, dass Anfragen ausschließlich unter Angabe vollständiger Kontaktdaten inklusive Telefonnummer bearbeitet werden können.***

Gerne unterstützen wir Sie gemeinsam mit unseren Finanzierungspartnern auch bei der Suche

nach einer optimalen Finanzierungslösung.

## **HINWEIS:**

**„Bitte beachten Sie, dass die gezeigten Wohnungen gestagt sind und von der tatsächlichen Einrichtung abweichen können.“**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap