Exklusives 5-Zimmer-Penthouse mit direktem Aufzug, 2 Terrassen & tollem Stadtweitblick



Wohnzimmer ca. 31,50 m²

Objektnummer: 5695

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	204,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	3,25 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,04 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia Zobok

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER

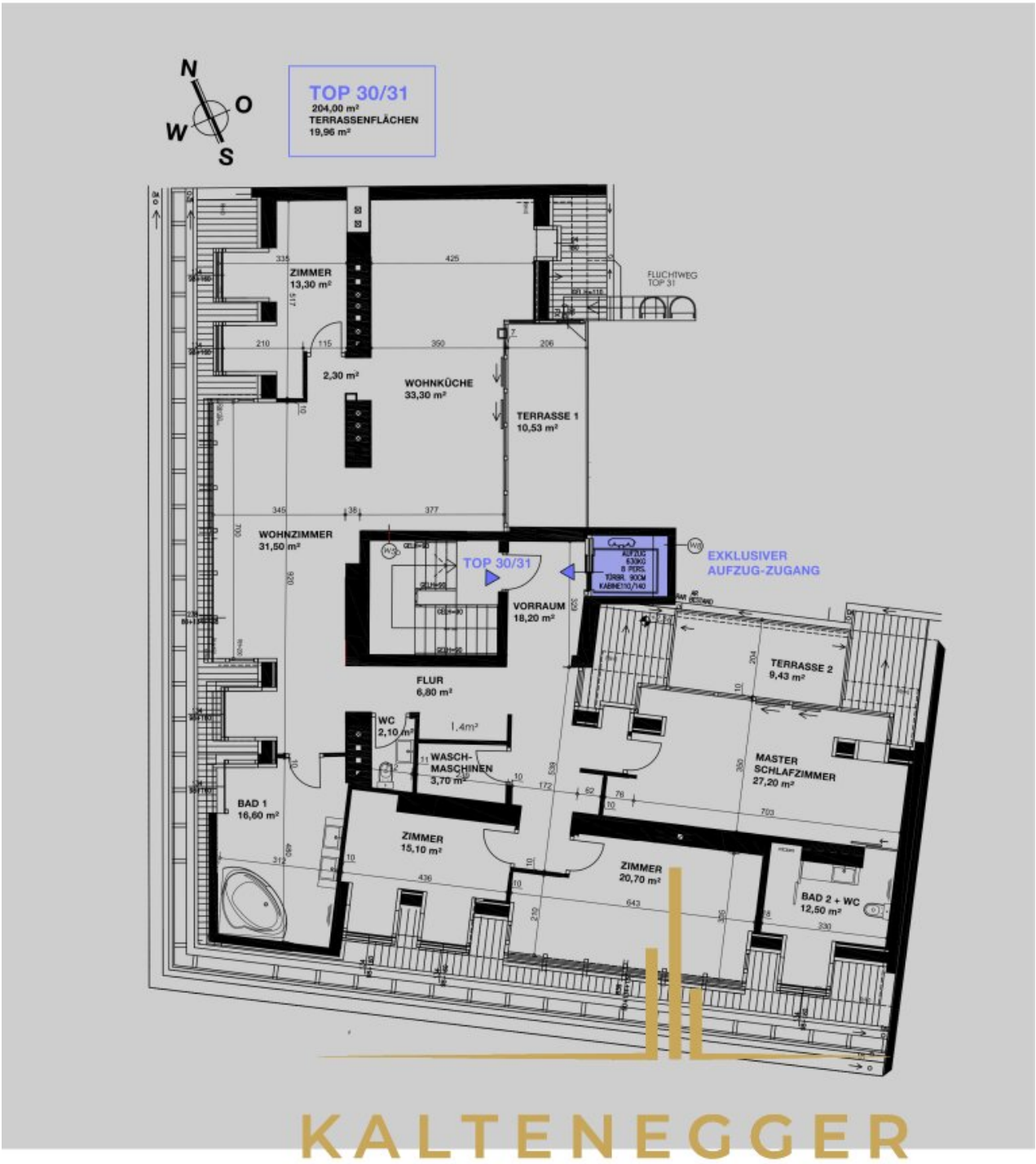

KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER


KALTENEGGER



KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in dieser einzigartigen Stadtwohnung in der Nähe des AKH - hier erwartet Sie eine Rarität. Dieses luxuriöse und charmante Penthouse in der obersten Etage eines Wohnhauses wurde ca. 2018 im Zuge eines Dachgeschossausbaus errichtet.

Die ca. 204 m² bezaubernde Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein angenehmes und komfortables Wohnen, sondern auch ausreichend Platz für Singles, Paare oder Familien. Sie betreten die Wohnung und werden sofort von der freundlichen Atmosphäre empfangen. Die großen Fensterflächen lassen viel Tageslicht hinein und schaffen so eine einladende und gemütliche Wohlfühloase. Wirft man einen Blick hinaus, kann man einen atemberaubenden Stadt-, Weit-, und Grünblick genießen.

Eine Besonderheit: Für Barrierefreiheit ist gesorgt. Der Aufzug lässt einem exklusiv in dieser Wohnung aussteigen. Das Treppenhaus kann benützt werden wenn man lieber Stufen steigt.

Raumaufteilung Penthouse: -Grundrissplan liegt bei

- Vorraum ca. 18,20 m²
- Flur ca. 6,80 m²
- Wohnzimmer ca. 31,50 m²
- Wohnküche ca. 33,30 m² mit Ausgang auf die Terrasse ca. 10,53 m², südlich ausgerichtet
- Flur ca. 2,30 m²
- Zimmer ca. 13,30 m²
- Badezimmer ca. 16,60 m²
- Zimmer ca. 15,10 m²

- Zimmer ca. 20,70 m²
- WC ca. 2,10 m²
- Waschmaschinen-, Thermenraum ca. 3,70 m²
- Master-Schlafzimmer ca. 27,20 m² mit Ausgang auf die Terrasse ca. 9,43 m², südöstlich ausgerichtet
- Badezimmer + WC, ca. 12,50 m² -vom Schlafzimmer aus begehbar

Die **Wohnfläche** beträgt ca. 204 m² zuzüglich der südlich ausgerichteten Terrasse mit ca. 10,53 m² und der südöstlich ausgerichteten Terrasse mit ca. 9,43 m².

Die Wohnung verfügt über **5 Zimmer**, die Ihnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Büro, Kinderzimmer, Fitnessraum oder Gästezimmer - hier haben Sie genügend Freiraum für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Die **Küche** ist mit Geräten der Marke SIEMENS bestückt. Sie beinhaltet ein Spülbecken, einen Geschirrspüler, eine Mikrowelle, ein Induktionskochfeld mit integrierten Dunstabzug, ein Backrohr, einen Dampfgarer, einen Kühlschrank, sowie einen Gefrierschrank. Die unempfindliche Keramikplatte ermöglicht es heiße Gegenstände abzustellen um Flexibilität in der Küche zu genießen.

Das eine **Badezimmer** ist mit einem großen Waschbecken mit 2 Wasserhähnen und einer Eckbadewanne ausgestattet. Das zweite Badezimmer, was ausschließlich vom Schlafzimmer aus begehbar ist, entzückt mit einer Walk-In-Dusche, einer freistehenden Badewanne, ebenfalls einem großen Waschbecken mit 2 Wasserhähnen und einem WC.

Highlights:

- **2 Terrassen:** Südlich und südöstlich ausgerichtet. Entspannte Stunden verbringen, grillen, ein Buch lesen und/oder einfach die frische Luft genießen. Hier können Sie sich vom hektischen Alltag erholen und neue Energie tanken.
- **Neuwertige Wohnung:** Der Dachgeschossausbau wurde ca. 2019 fertig gestellt. Die

aktuellen Eigentümer sind die Erstbesitzer und im Sommer 2021 eingezogen.

- **Großzügige Wohnfläche:** Freie Gestaltungsmöglichkeit und ausreichend Rückzugsorte.

- **Dachbegrünung möglich:** Zusätzliche Auslebung des grünen Daumens wäre am Dach verwirklichbar, welches man von der einen Terrasse aus begehen kann.

- **Vollmöbliert:** Nach Wunsch und Absprache kann die meiste Einrichtung übernommen werden. Das Bad und die Küche samt der eingebauten Maßmöbel verbleiben sowieso in der Wohnung. Sparen Sie Zeit & Geld bei der Möbelsuche.

- **Hochwertige Designerküche der Firma Leicht:** Stilvoll und in sehr gepflegtem Zustand. Kulinarische Verwöhnung für Ihre Gäste.

- **Klimaanlage:** In fast allen Räumen, selbst die heißesten Tage übersteht man problemlos.

- **Fliesen und Fischgrätparkett:** Sie verleihen den Räumen ein elegantes und gemütliches Ambiente.

- **Personenaufzug:** Exklusiver Aufzug-Zugang direkt in das Penthouse, es wird einem besonders komfortabel gemacht. **Barrierefreiheit** ist gegeben.

- **Panorama-Alufenster von Schüco mit 3-fach-Verglasung :** Diese lassen die Wohnung durch das viele Tageslicht hell erstrahlen und sind teilweise mit Raffstores oder Außenmarkisen ausgestattet. Die Panoramafenster sind getönt.

- **Ausblick:** Jeder Tag wird zum Erlebnis wenn man den atemberaubenden Blick bereits am Morgen genießt.

- **Einbauschränke der Firma Schano:** Optimale Verstaubarkeit in maßgeschneiderten Möbelstücken.

- **Entspanntes Heizen:** Angenehme Wärme von unten mittels Fußbodenheizung. Zusätzliche Heizkörper in den 2 Badezimmern.

- **2 Badezimmer + 2 WCs:** An Waschräumen und Hygienebereichen mangelt es nicht, ein entspannter Morgen für die ganze Familie wird ermöglicht.

- **Videogegensprechanlage:** Kontrolle des Zugangs der Personen, die Sie besuchen oder Ihnen etwas liefern möchten.

- **Kinderwagenraum und Fahrradabstellmöglichkeit:** Die Stadt mit dem Fahrrad zu erkunden ist eine tolle Alternative zu den öffentlichen Verkehrsmitteln. Ideale Abstellmöglichkeit für Ihre Fortbewegungsmittel wenn Sie oder Ihre Kinder mit diesen unterwegs sind. Im ebenerdigen Geschoss des Hauses.

- **Kellerabteil:** Ein absperrbarer Bereich. Ideal zum Abstellen der Gegenstände, die man nicht alltäglich benötigt.

- **Spielplatz für die Kleinen:** Dieser befindet sich direkt im Anton-Baumann-Park vor dem Wohnhaus, weitere befinden sich in der unmittelbaren Nähe.

- **Auto adé dank TOP-Infrastruktur:** Durch die ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist das Auto nicht notwendig. Für diejenigen, die trotzdem nicht darauf verzichten möchten, befinden sich ausreichend Parkplätze in den unmittelbaren Gassen.

Laufende Kosten der Wohnung laut Vorschreibung ab 01.01.2026:

€ 229,85	Instandhaltungsrücklage
€ 19,47	Instandhaltungsrücklage Lift
€ 449,88	Betriebskosten
€ 51,09	Liftbetriebskosten

€ 50,10 USt.

€ 800,39 Summe

Energieausweis:

Der Verkäufer/Bestandgeber wurde von uns über die Pflicht der Erstellung eines Energieausweises schriftlich darauf hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde uns der nach den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012 erforderliche Energieausweis, gültig bis zum **11.06.2033**, sachgemäß vorgelegt. Die Energieeffizienzkennziffer lautet wie folgt:

C: HWB-ref,sk: **57,04** kWh/m²a; **C**: fGEE: **1,43**

Lage und Umgebung:

Nahversorgungsgeschäfte (Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemärkte, Apotheken, Trafiken, Post, Bank etc.) sind zu Fuß sehr schnell erreichbar.

Auch für das **Wohl der Kleinsten** ist gesorgt: Ein vielfältiges Angebot an Spielplätzen ist vorhanden und sorgt für Abwechslung. Kindergärten, Volksschulen und höhere Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für alle **Kulturbegeisterten** befinden sich zudem einige Museen, Theater, Bibliotheken oder ein Kino in Gehreichweite.

Sportfreunde kommen auch nicht zu kurz - nutzen Sie das Angebot der diversen Fitnesscenter, des Schwimmbades oder der Bowlinghalle um sich auszutoben.

Die nahe gelegenen **Erholungsräume** Anton-Baumann-Park, Gabriele-Possanner-Park und der Heinz-Heger-Park laden ein um sich gemütlich hinzusetzen und ein Buch zu lesen oder auch einfach nur die Leute zu beobachten. Der flächenmäßig größere Türkenschanzpark und der Pötzleinsdorfer Schlosspark ermöglichen einen gemütlichen Spaziergang oder Lauf.

Zur **U6**-Station Alserstraße sind es ca. 0,57 km zu Fuß, zur **Straßenbahn**station Michelbeuern-AKH der Linie 42 ca. 0,26 km, zur **Straßenbahn**station Alserstraße der Linie 43 ca. 0,48 km, zur **Bus**station Währinger Straße-Volksoper der Linie 40A ca. 0,94 km und zur **Bus**station Skodagasse der Linie 13A ca. 1,23 km. Die nächste **Schnellbahn**station der S45 ist Gersthof in ca. 1,80 km Reichweite und der Franz-Josefs-Bahnhof der S40 in ca. 1,87 km Entfernung.

Durch den aktuellen Ausbau der **U-Bahn-Linie 2** befindet sich auch diese in naher Zukunft in der unmittelbaren Umgebung um in kürzester Zeit die Wiener Innenstadt zu erreichen.

Eine genaue Auflistung der Distanzen zu den Nahversorgern, Sport-, und Freizeiteinrichtungen, dem öffentlichen Nahverkehr, Gesundheitseinrichtungen, Kinderbetreuungsstätten, etc. befindet sich als Dokument im Anhang.

Nutzen Sie die Chance und zögern Sie nicht länger um einen Besichtigungstermin für dieses beeindruckende Penthouse zu vereinbaren, das Ihr Herz höher schlagen lassen wird - es könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein!

Ich freue mich bereits jetzt auf Ihre Anfrage und eine Besichtigung mit Ihnen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.