Erstbezug! Exklusive 4-Zimmer Maisonettewohnung mit großzügiger Terrasse



Objektnummer: 5472

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	121,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.098.000,00 €

Provisionsangabe:

39.528,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Kiedl

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES




LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES








LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

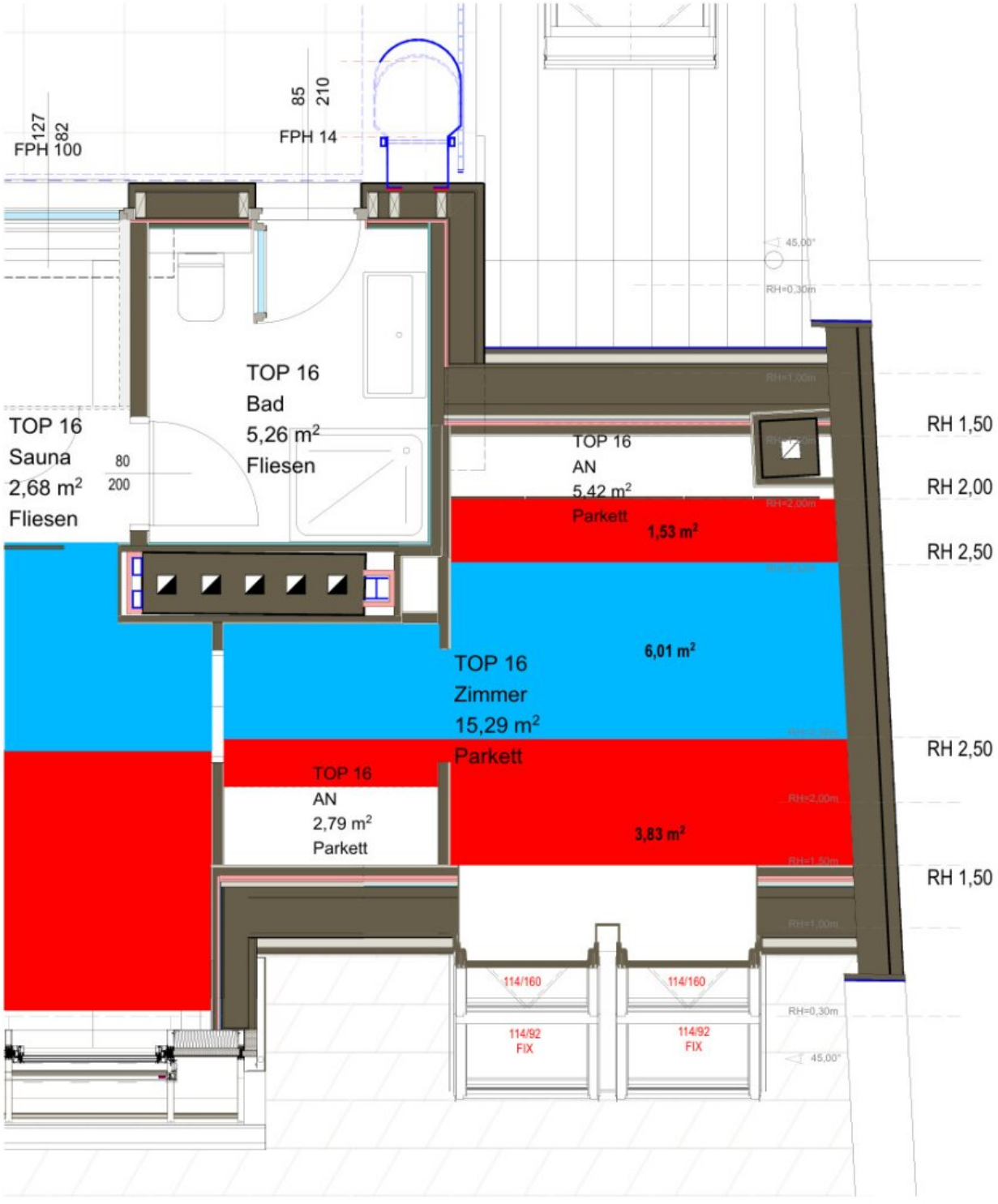

LIFESTYLE
PROPERTIES



Wohnungsgrundriss Top16 DG1 M 1:100



Wohnungsgrundriss Top16 DG2 M 1:100



Raumhöhen Widmung als Zimmer Top16 DG2 M 1:50

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine elegante 4-Zimmer Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse in einer ruhigen Lage nähe Schönbrunn.

Das im Jahre 2025 ausgebaute Dachgeschoss mit zwei Wohneinheiten befindet sich in einem sanierten Jahrhundertwende Zinshaus.

Der m² Preis bei dieser Dachgeschosswohnung beträgt 8.475.- Euro, da die Terrasse mit 25% mitgerechnet wird.

Die Wohnung ist aufgeteilt in drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, einen Wohn/Esszimmer mit offener Küche, zwei Abstellräume, einer Gästetoilette und einer Terrasse.

Beim Betreten der Wohnung befindet man sich direkt im Vorzimmer, dieses genug Platz für eine Garderobe bietet. Auf der linken Seite vom Vorraum erreicht man das elegante Badezimmer, dieses mit einer Badewanne, einen Waschbecken und einen Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Nebenan befindet sich der Abstellraum/Technikraum. Auf der rechten Seite des Vorraums gelangt man in das Schlafzimmer mit ca. 8 m². Daneben befindet sich die Gästetoilette mit einen Waschbecken.

Geradeaus vom Vorzimmer erreicht man das große Schlafzimmer mit ca. 15,54 m² mit zusätzlichen Schrankraum. In dieser Etage befindet sich ein weiterer Abstellraum unter der Stiege.

Über die Stiege aus Vollholz gelangt man in die obere Etage, wo sich das luxuriöse ca. 39,58 m² große Wohn/Esszimmer mit der offenen Küche befindet, dieses genügend Platz für einen Esstisch und einer Couchlandschaft bietet.

Geradeaus befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit Schrankraum von einer Größe von ca. 15,29 m². Nebenan gelangt man sowohl in die Saunakabine und in das elegante Badezimmer, dieses mit einer Dusche, einen Waschbecken und einer Toilette ausgestattet ist.

Man kann die beeindruckende ca. 34,28 m² Terrasse vom Esszimmer als auch vom Badezimmer betreten. Die Terrasse bietet genug Platz für einen Esstisch und eine Loungegruppe.

Die Wohnräume sind mit hochwertigen Parkettböden und das Badezimmer mit eleganten Fliesen und Designer Armaturen von Hans Grohe ausgestattet. Die gesamten Räume sind mit einer Fußbodenheizung und einer Klimaanlage mit Einzelraumregulierung ausgestattet. Auf der zweiten Ebene der Maisonettewohnung gibt es eine Sauna der Firma Wido Saunamanufaktur in Zeder-Ausführung . Es handelt sich um eine Bio-Kombisauna mit intelligenter Steuerung, integriertem Infrarot-Tiefenwärmestrahler mit Rückenlehne und einem

Saunaofen mit ca. 6 kW Heizleistung. Eine Photovoltaikanlage als auch eine Vorbereitung einer Luftwärmepumpe und einer Außenentwässerung ist bereits vorhanden.

In der Wohnung sind Klimageräte mit Inneneinheiten und jeweils zugeordneten Außengeräten vorhanden. Als Sonnenschutz dienen Raffstores sowie solarbetriebene Velux-Markisen bei den Dachflächenfenstern.

Ein weiteres Highlight sind die großen Markisen auf der Terrasse, diese elektrisch zu bedienen und mit Regensensor ausgestattet sind.

Im Küchenbereich ist jeweils eine Abluftführung ins Freie vorhanden. In den Bädern sind mechanische Ventilatoren installiert.

Die Klimaanlagen stammen von Samsung. Es sind ein Außengerät mit ca. 12 kW sowie drei Innengeräte mit je 2 kW und zwei Innengeräte mit je 3,5 kW installiert.

In der Maisonettewohnung gibt es zwei separate Heizkreisverteiler, je einen pro Ebene. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Brennwert-Kombithermen der Firma Wolf.

Die Innentüren Fabrikat Kunex sind raumhoch bzw. flächenbündig mit einer Höhe von ca. 2,10 m, verfügen über eine Röhrenspaneinlage, ein spezielles Magnetfallenschloss und verdeckt liegende Bänder.

Die Eingangstüre stammt vom renommierten Türenhersteller Kunex und sind als Brandschutztüren EI2 30, Widerstandsklasse WK 2, Ausführung 38-C, mit einem Schalldämmwert von ca. 38 dB sowie Spionbohrung ausgeführt. Höhe 2,10.

In der Wohnung ist eine Videosprechanlage auf beiden Etage installiert.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Gastronomie als auch der Schlosspark Schönbrunn befinden sich in der näheren Umgebung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der Bahnhof Wien Meidling, die U4 und weitere Bus und Straßenbahnlinien sind fußläufig zu erreichen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Luxustraum.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Christian Kiedl

national - Tel: 0664 336 0836

international - Tel: +43 664 336 0836

e-mail: kiedl@lifestyle-properties.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap