Wien zu Füßen, die Weinberge vor Augen – exklusives 4-Zimmer Dachgeschoss mit 70 m² Dachterrasse



Objektnummer: 5187

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,23 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	C 55,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	1.249.000,00 €
Betriebskosten:	315,42 €
USt.:	33,54 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Constantin Mayer

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG
1010 Wien


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real




neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

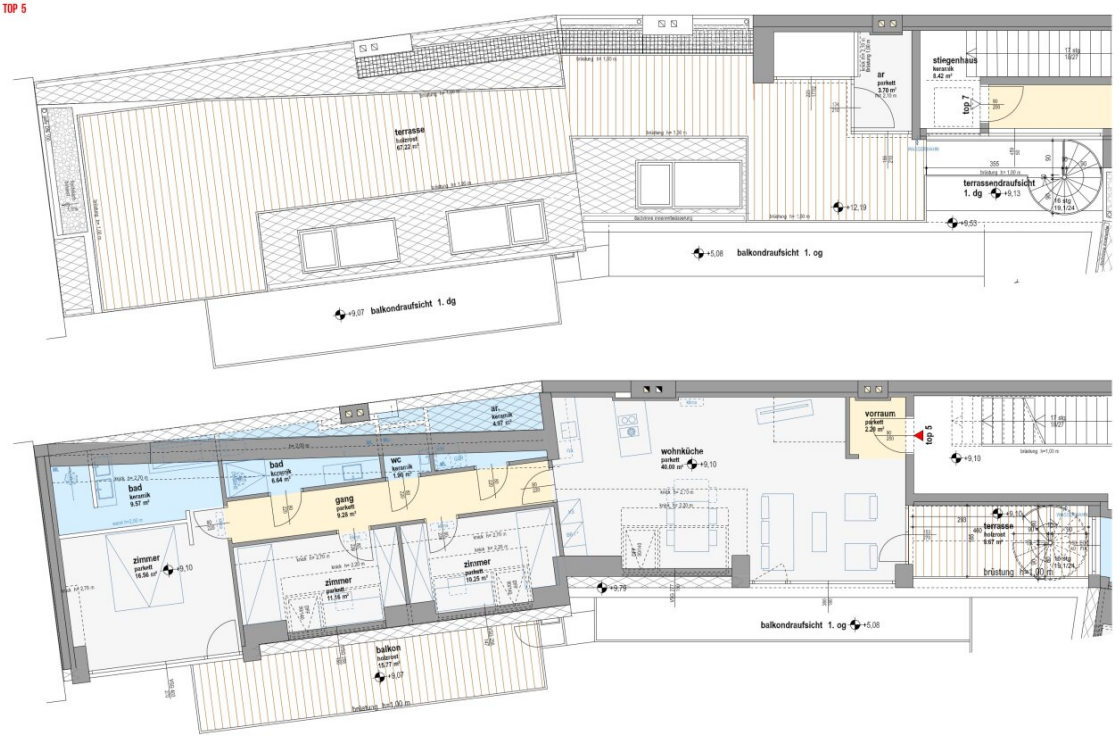

neutor real


neutor real


neutor real


neutor real

KAHLENBERGERSTRASSE 31
1. DG
TOP 5



N

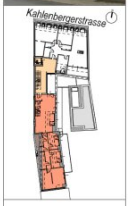
0 1 2 3 4 5m

WM	Waschmaschine
KS	Kühlschrank
GTH	Gas herme
ML	Mechanische Lüftung
NK	Notkamin
GS	Geschirspüler
BR	Backrohr
VSG	Verbund- Sicherheitsglas

WOHNEN IM WINZERHAUS

1190 WIEN
KAHLENBERGERSTR. 31







KAHLENBERGERSTR. 31
1. DG - TOP 5
4- ZIMMERWOHNUNG

WOHNFLÄCHE	**116,23 M²**
TERRASSE	**91,66 M²**
GARTEN	**00,00 M²**

Unverbindliche Planskizze. Änderungen während der Bauausführung, infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten.
Alle Maße sind in Zentimeter. Sofern nicht anders angegeben.
Wand-, Decken- und Durchgangsdicken.
Höhenangaben beziehen sich auf FOK.
Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Rohbaumaßen.
Bauübliche Toleranzen sind zulässig.
Lieser Plan ist nicht für die Bauführung von Einbaumöbeln verbindlich.
Die Möblierung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung lau. gültiger Ausstattungsbeschreibung.

DATUM: 06.12.2018

Objektbeschreibung

Luxuriöses Dachgeschoss | ca. 116 m² Wohnfläche | ca. 70 m² Dachterrasse | Fernblick über Wien | Tiefgaragenstellplatz mit E-Ladestation

Inmitten des charmanten historischen Winzerviertels von **Döbling**, nur wenige Schritte vom Nussdorfer Platz entfernt, erwartet Sie eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung, die urbanes Lebensgefühl und die Nähe zu den Wiener Weinbergen auf einzigartige Weise verbindet.

Das im Jahr 2019 luxuriös revitalisierte Winzerhaus fügt sich harmonisch in die gewachsene Umgebung ein. Traditionelle Heurigen, die Weinberge des Nussbergs und die Nähe zur Stadt machen diese Lage zu einer der besonderen Wohnadressen Wiens.

Über die modernisierten Allgemeinflächen oder die Tiefgarage gelangen Sie **barrierefrei** in Ihr neues Zuhause.

Wohnen mit Weitblick

Bereits beim Betreten der Wohnung beeindrucken die großzügigen Fensterflächen. Der Blick schweift über die Baumkronen und eröffnet eine beeindruckende Perspektive auf die Skyline Wiens.

Die rund **116 m² große Wohnfläche** wurde mit viel Liebe zum Detail und einem besonderen Anspruch an Qualität und Design gestaltet. Die maßgefertigte Einrichtung wurde von einem renommierten steirischen Tischler individuell geplant und gefertigt. Hochwertige Materialien, durchdachte Formen und eine harmonische Farb- und Materialauswahl schaffen ein elegantes und zugleich wohnliches Ambiente.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige **Wohn-/Essbereich mit freistehender Küche** und direktem Zugang zum Balkon.

Privater Rückzugsort mit Hotelgefühl

Das großzügige **Masterbedroom** überzeugt mit einer bodentiefen Fensterfront und direktem Balkonausstieg. Das anschließende Bad en Suite bietet höchsten Komfort mit einer freistehenden Badewanne und einer großzügigen XL-Walk-in-Regendusche.

Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als **Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder zusätzlicher Rückzugsbereich** nutzen.

Hochwertige Ausstattung

Die Wohnung wurde technisch und qualitativ auf hohem Niveau ausgestattet:

- ca. 116 m² Wohnfläche
- maßgefertigte Tischlereinbauten
- helle Eichendielen
- hochwertige Holz-Aluminium-Fenster
- innenliegende Beschattung
- Fußbodenheizung
- Kühlgeräte in allen Räumen
- modernes Bussystem zur zentralen Steuerung
- Smart-Home-Funktionen per App
- individuell steuerbare Beleuchtung, Beschattung und Kühlung
- großformatiges l'argilla Feinsteinzeug in den Nassräumen
- hochwertige Design-Armaturen von Steinberg

70 m² private Dachterrasse mit spektakulärem Wienblick

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist die **knapp 70 m² große private Dachterrasse**.

Vom Balkon des Wohnzimmers führt eine elegante Wendeltreppe direkt auf den großzügigen

Freibereich. Hier eröffnet sich ein einzigartiger Panoramablick über **Wien und die Weinberge des Nussbergs**.

Die Dachterrasse ist bereits in verschiedene Bereiche gegliedert und bietet ausreichend Platz für:

- einen Essbereich für bis zu 6 Personen
- eine großzügige Lounge für bis zu 12 Personen
- einen eigenen Outdoor-Kochbereich
- optional sogar einen Jacuzzi

Ob gemütliches Frühstück in der Morgensonne, ein Glas Wein mit Freunden oder gesellige Sommerabende mit Blick über Wien – dieser Außenbereich macht die Wohnung zu einem ganz besonderen Zuhause.

Raumaufteilung

- Entrée
- großzügiges Wohn-/Esszimmer mit moderner Tischlerküche
- Masterbedroom mit Bad en Suite und Balkon mit Morgensonne
- Gästezimmer
- Kinderzimmer
- Gästebadezimmer mit Dusche und WC
- separates WC

- Abstellraum
- Galerie/Stauraum
- ca. 70 m² Dachterrasse

Tiefgarage inklusive

Ein **Wohnungs zugeordneter Tiefgaragenstellplatz mit E-Ladestation** ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint **hochwertiges Design, modernste Haustechnik, großzügige Außenflächen und einen unvergleichlichen Blick über Wien**.

Die Kombination aus historischem Winzerviertel, unmittelbarer Nähe zu den Wiener Weinbergen und gleichzeitig guter urbaner Anbindung macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Herr DI Constantin Mayer gerne unter +43 670 1978445 oder cm@neutorreal.at zur Verfügung.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m

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

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap