Mit dem Lift ins Penthouse: Großzügiges Wohnen und 43,80 m² Dachterrasse in Gersthof



Objektnummer: 2507/42

Eine Immobilie von Herzenstein Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2013
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,40 m²
Nutzfläche:	152,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	100,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Kaufpreis / m²:	8.552,63 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein

Herzenstein Immobilien GmbH
Seitenstettengasse 5/37
1010 Wien































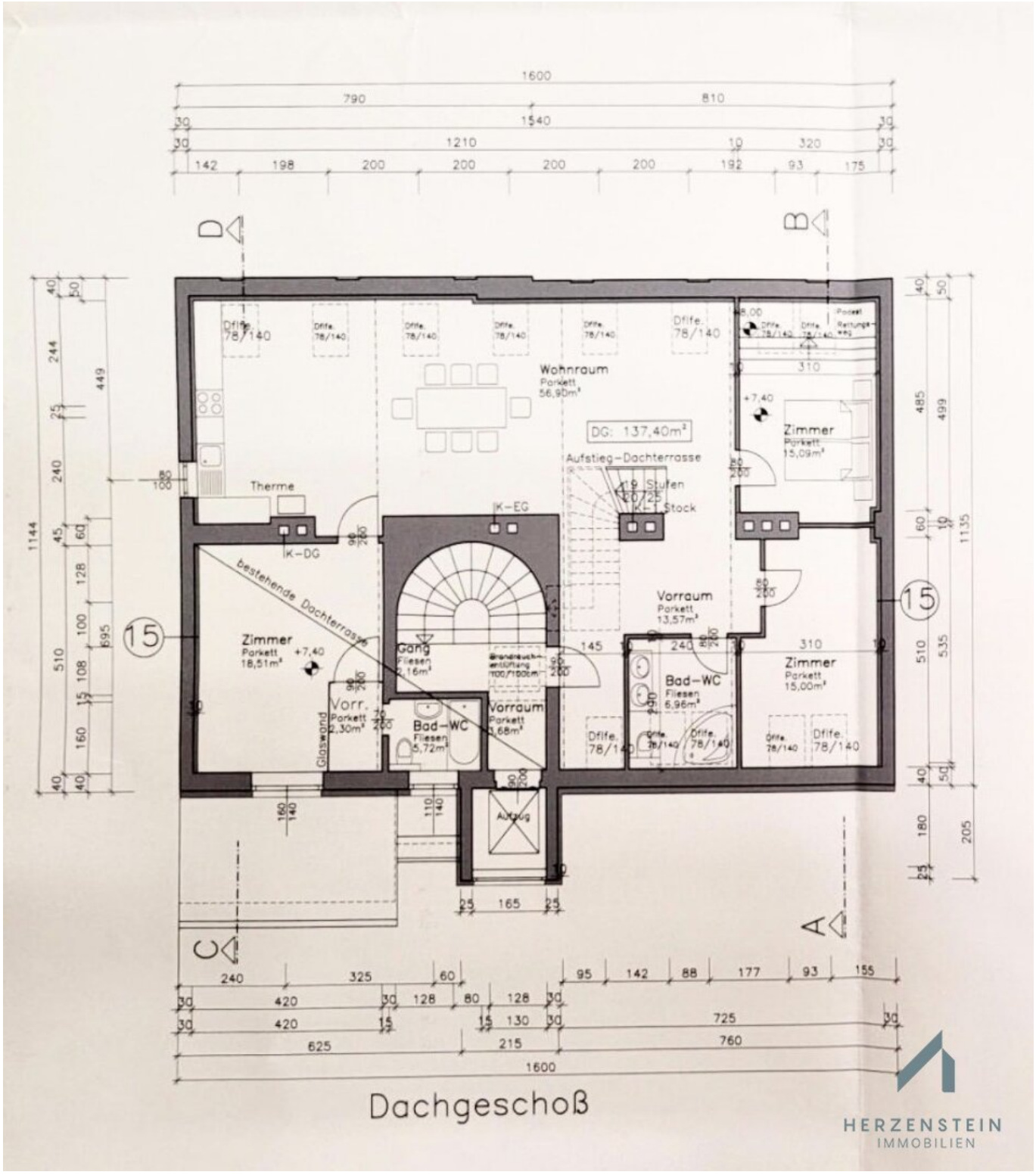






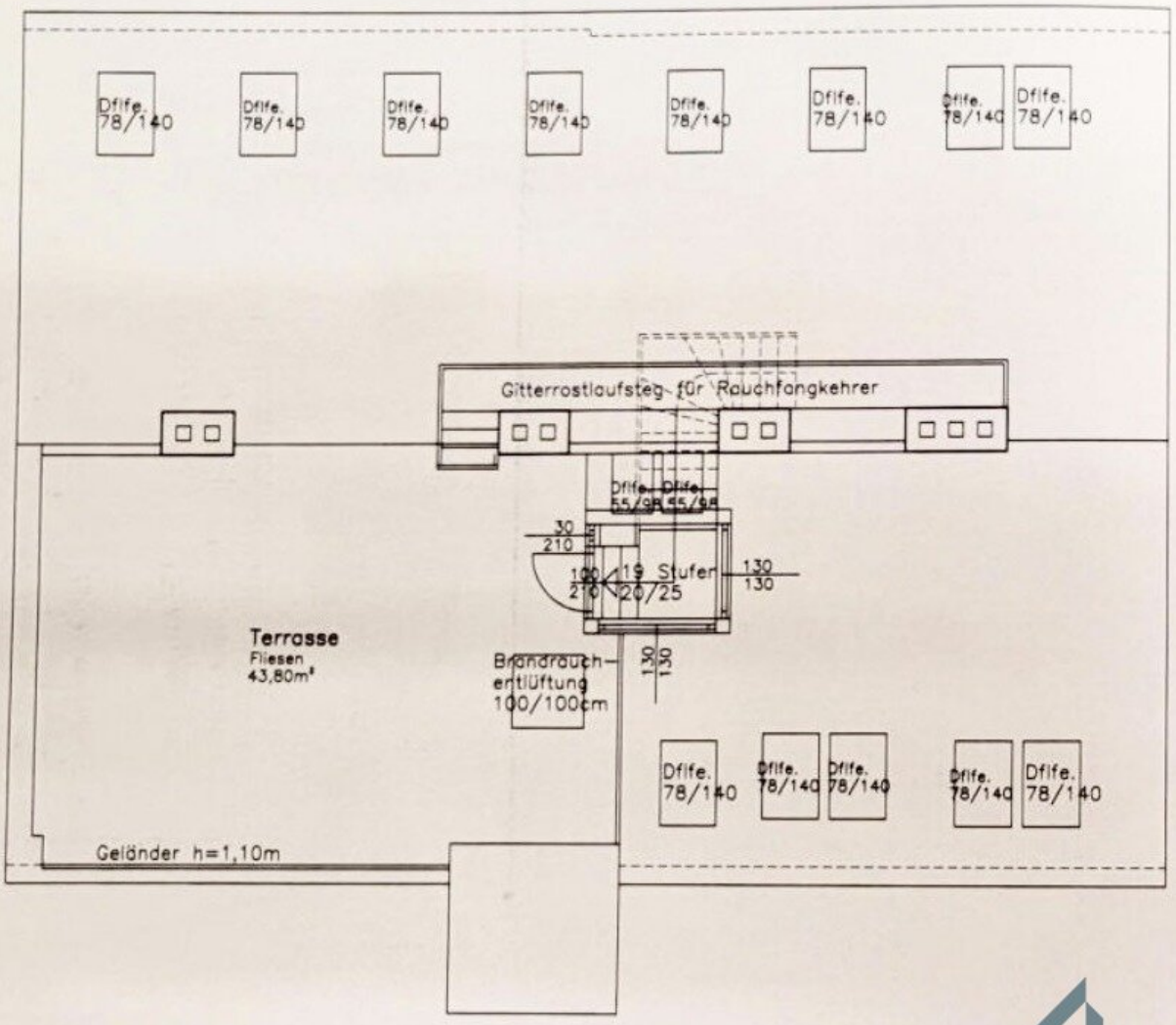






Dachgeschoß

HERZENSTEIN
IMMOBILIEN



Dachaufsicht

HERZENSTEIN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Mit dem Lift ins Penthouse: Großzügiges Wohnen und 43,80 m² Dachterrasse in Gersthof

Mit dem Lift direkt in die Wohnung, vom Wohnbereich auf die eigene Dachterrasse: Dieses Penthouse in Gersthof verbindet großzügige Innenräume mit einem Freiplatz über den Dächern Wiens. Der Blick reicht bis zum Kahlenberg.

Die um 2013 ausgebaute Dachgeschosswohnung liegt in einer Gründerzeitvilla mit nur drei Wohneinheiten, jeweils einer pro Etage. Auf ca. 137,40 m² Wohnfläche erwarten Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, drei weitere Zimmer und zwei Badezimmer. Neben der eigenen Dachterrasse steht Ihnen auch der Garten des Hauses zur gemeinschaftlichen Nutzung offen.

Highlights auf einen Blick

- Ca. **137,40 m² Wohnfläche** mit **vier Zimmern**
- Eigene **Dachterrasse** mit ca. **43,80 m²** und **Blick über Wien bis zum Kahlenberg**
- **Direkter Liftzugang** in die Wohnung
- Gründerzeitvilla mit **nur drei Wohneinheiten**, jeweils einer pro Etage
- **Offener Wohn- und Essbereich** mit integrierter Küche
- **Zwei Badezimmer**, eines davon **en suite**
- Eichenparkett und **Klimaanlage**
- **Gemeinschaftsgarten** mit überdachter Terrasse
- Eigenes **Kellerabteil**

- **Sofort verfügbar**

Ein Wohnbereich mit Weite und Charakter

Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Dachfenster bringen Tageslicht in den Raum, Eichenparkett verleiht ihm eine warme Note. Dachschrägen und sichtbare Deckenelemente prägen die Architektur und geben dem offenen Grundriss seinen eigenen Charakter.

Die integrierte Küche hält die Wege zwischen Kochen, Essen und Zusammensitzen kurz. Die Größe des Raumes erlaubt es, einen großzügigen Essplatz und einen gemütlichen Wohnbereich einzurichten, ohne die Offenheit aufzugeben.

Die Dachterrasse als eigener Platz im Freien

Eine interne Treppe führt vom Wohnbereich auf die darüberliegende Dachterrasse. Mit ca. 43,80 m² bietet sie Platz für gemeinsame Mahlzeiten, Liegestühle und eine individuelle Bepflanzung.

Über den Dächern der Umgebung öffnet sich der Blick über Wien bis zum Kahlenberg. Ob Sie hier frühstücken, lesen oder den Tag ausklingen lassen: Die Terrasse ergänzt die Wohnung um einen großzügigen Aufenthaltsbereich unter freiem Himmel.

Drei weitere Zimmer und zwei Badezimmer

Neben dem offenen Wohnbereich stehen Ihnen drei weitere Zimmer zur Verfügung. Sie bieten Raum zum Schlafen, für Gäste oder zum Arbeiten von zu Hause und lassen sich an Ihren persönlichen Bedarf anpassen.

An einen der Schlafräume schließt unmittelbar ein eigenes Badezimmer an. Ein zweites, separates Bad ergänzt die Aufteilung. Insgesamt sind sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne vorhanden.

Liftkomfort und gemeinschaftliches Grün

Der direkte Liftzugang erleichtert das Ankommen mit Einkäufen oder Gepäck. Alternativ gelangen Sie über das historische Stiegenhaus zur Wohnung. Die Klimaanlage ergänzt die Ausstattung im Dachgeschoss, ein eigenes Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum.

Der Garten mit überdachter Terrasse wird von den drei Wohnungen des Hauses gemeinschaftlich genutzt. Damit steht Ihnen neben der privaten Dachterrasse ein weiterer Außenbereich am Haus zur Verfügung.

Fantastische Lage in Gersthof: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Grünanlagen befinden sich im Umfeld. Die Lage verbindet das Wohnen in einem gewachsenen Wiener Wohnviertel mit einer guten Versorgung für den täglichen Bedarf.

Wohnfläche: ca. 137,40 m² + 43,80 m² Terrasse

Kaufpreis: 1.300.000 Euro

Sofort verfügbar

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - wir beraten Sie gerne!

www.herzenstein.at

Weitere Informationen oder ergänzende Dokumente schicken wir Ihnen gerne auf Wunsch zu.

Persönlich begleitet bis zur Wohnungsübergabe:

Wenn Sie Ihr neues Zuhause gefunden haben, begleiten wir Sie durch den gesamten Kaufprozess. **Vom Kaufanbot über die Vertragsunterzeichnung bis zur Wohnungsübergabe** stehen wir Ihnen für Ihre Fragen und Anliegen zur Seite. Auch bei organisatorischen Themen rund um Ihren Einzug unterstützen wir Sie gerne.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der **Finanzierung** Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Die Angaben zur Immobilie beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Verkäufers und den vorliegenden Unterlagen. Für diese

übernehmen wir keine Haftung. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu zeigen!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://mag-hanna-herzenstein.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Krankenhaus <2.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap