Wohnen mit Weitblick: 4 Zimmer Penthouse über den Dächern von Hernals



Objektnummer: 27723

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Carl-Reichert-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	961.000,00 €

Provisionsangabe:

34.596,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bettina Zaininger

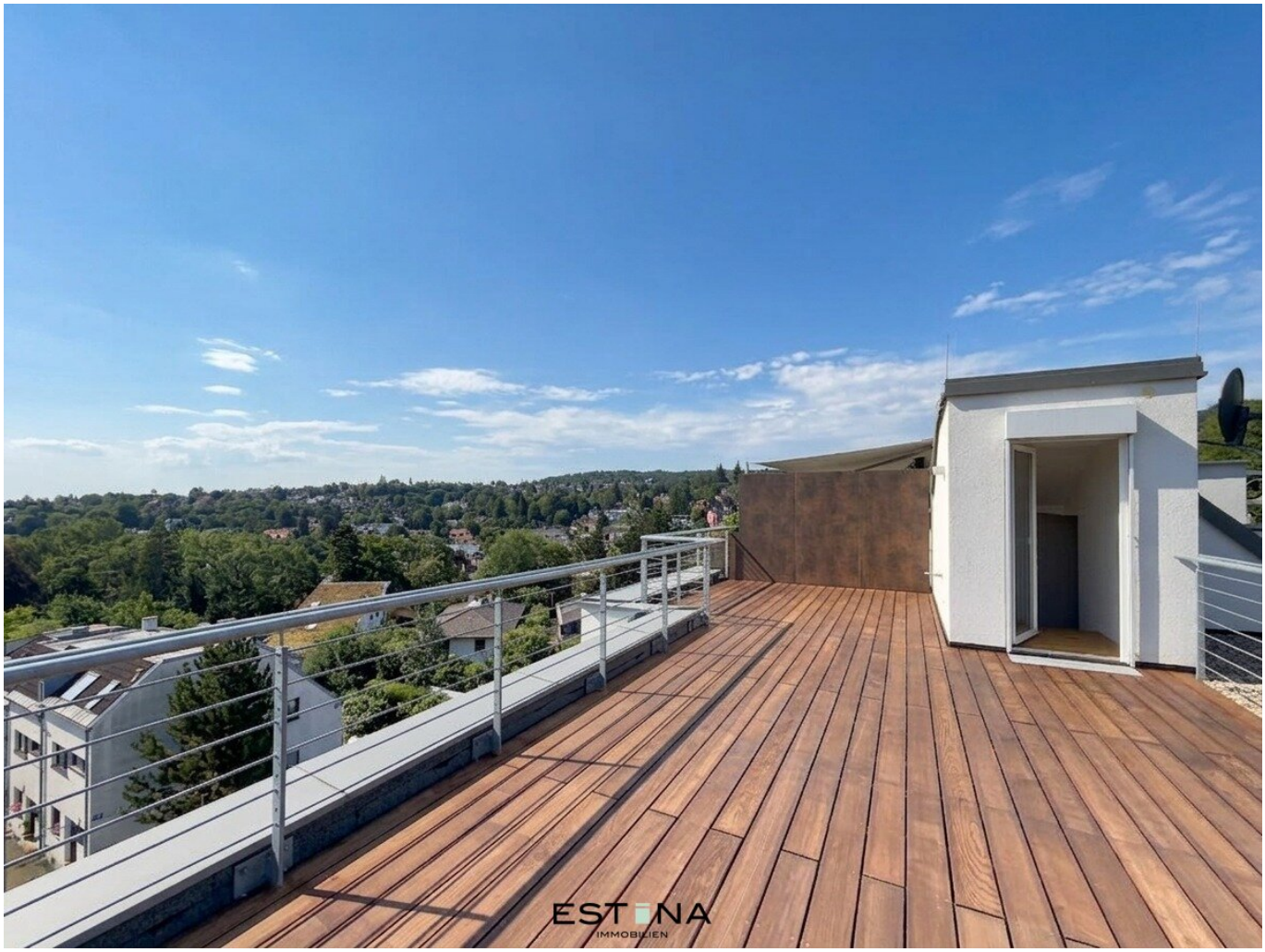
ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 555 66 60



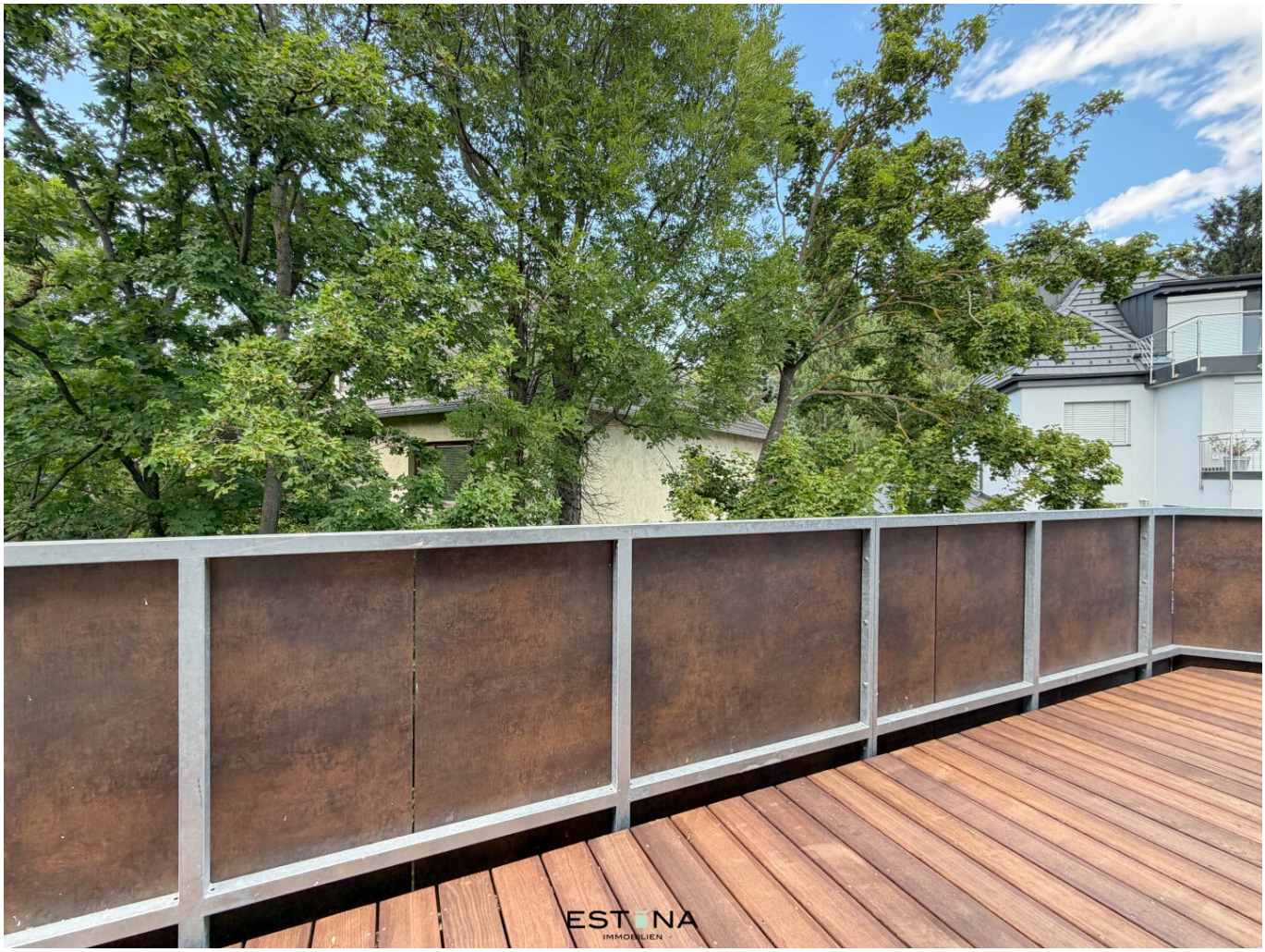


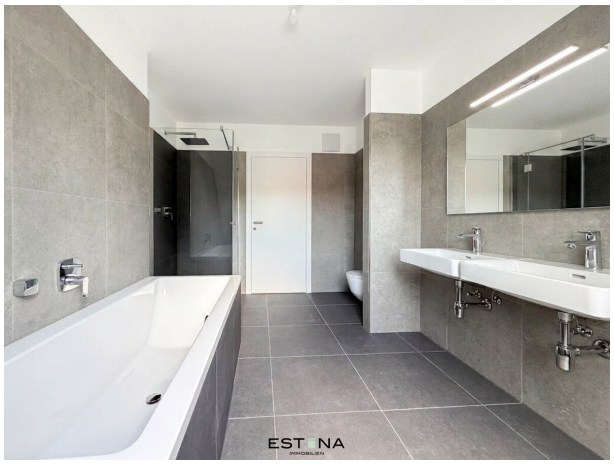
















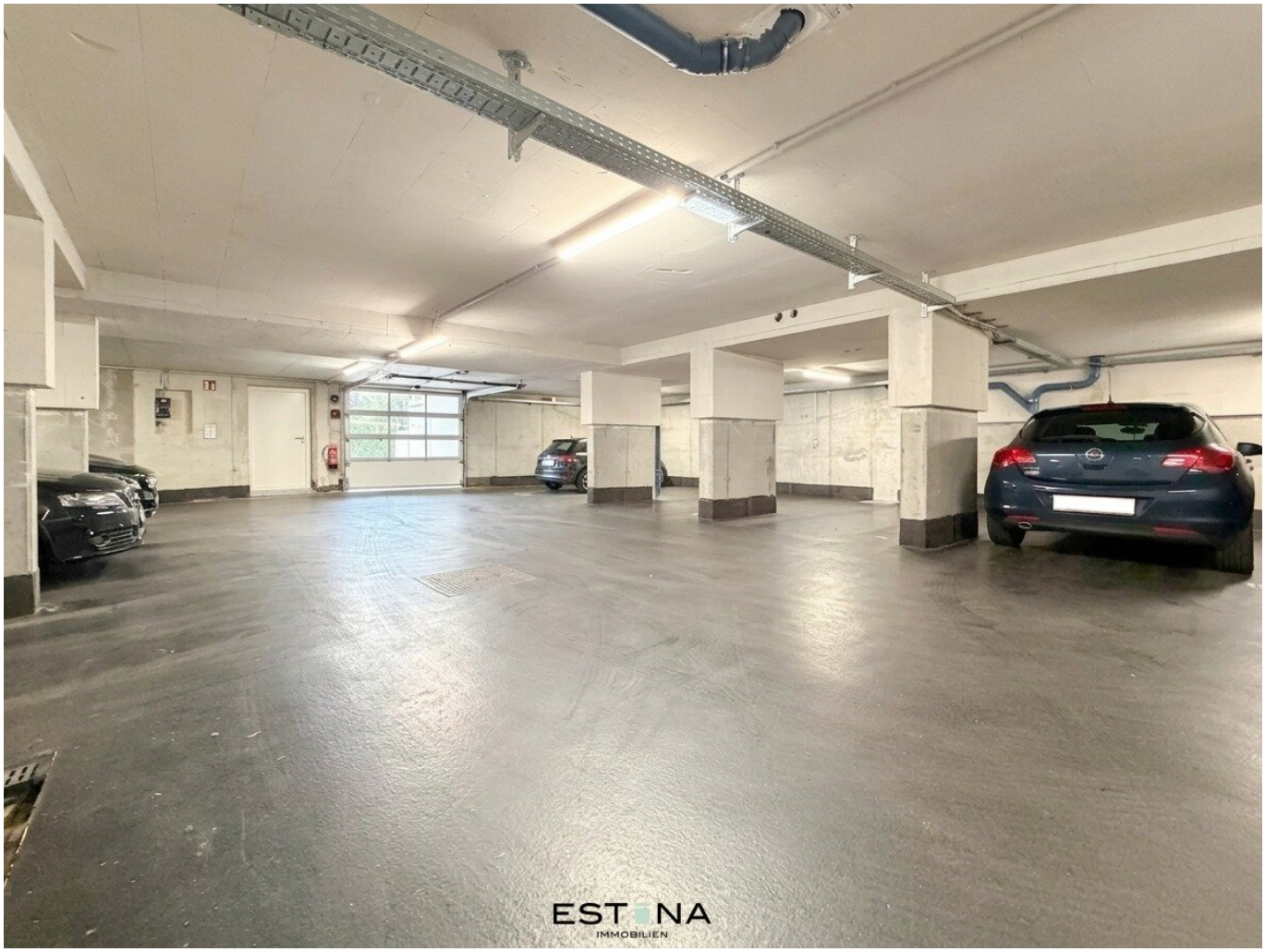











ESTONA
IMMOBILIEN


ESTONA

TOP 11

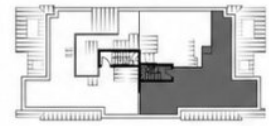
Lage	**DG**
Zimmer	**4**

1.	Gang	16,49 m²
2.	Stiegenhaus	2,83 m²
3.	Abstellraum	5,91 m²
4.	Zimmer	17,46 m²
5.	Wohnküche	27,33 m²
6.	Bad	13,34 m²
7.	WC	2,33 m²
8.	Zimmer	15,85 m²
9.	Zimmer	10,08 m²
10.	Vorraum	1,62 m²
	Wohnnutzfläche	**113,25 m²**
11.	Terrasse	10,72 m²
12.	Terrasse	8,38 m²
13.	Balkon	12,11 m²
14.	Terrasse	3,52 m²
15.	Balkon	8,73 m²
16.	Dachterrasse	55,47 m²

Dachgeschoß

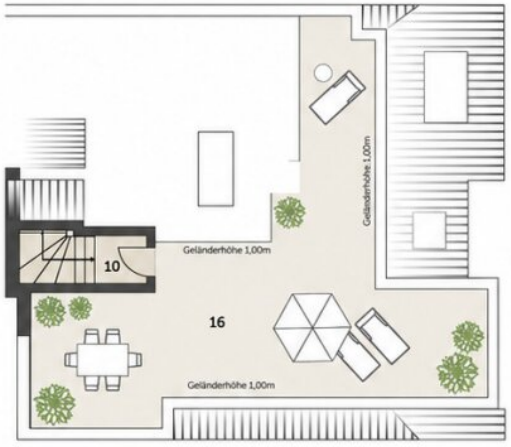








Dachterrasse



ESTINA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese besondere Dachgeschoßwohnung richtet sich an Paare oder Kleinfamilien, die das Leben im Grünen mit kurzen Wegen in die Stadt verbinden möchten. Rund **113 m² Wohnfläche**, drei Schlafzimmer und mehrere private Außenbereiche schaffen ein Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das klare Highlight ist die knapp **60 m² große private Dachterrasse**, die über eine interne Treppe erreichbar ist. Sie wird zum eigentlichen Mittelpunkt dieser Wohnung und bietet Raum für einen großen Esstisch, eine gemütliche Lounge, Pflanzen und entspannte Stunden mit Weitblick. Ob Frühstück in der Sonne, Sommerabend mit Freunden oder ruhiger Rückzugsort über den Dächern – hier verlagert sich das Leben ganz selbstverständlich nach draußen.

Auch auf der Wohnebene stehen mehrere Terrassen und Balkone zur Verfügung. Insgesamt verfügt die Wohnung über rund **100 m² private Außenflächen**.

Aufteilung

- einladender Eingangsbereich von dem alle Zimmer zentral begehbar sind
- praktischer Abstellraum unter den Treppen
- offen gestaltete Wohnküche
- drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie einem zweiten WC
- separates Gäste WC mit Handwaschbecken
- mehrere Terrassen und Balkone auf der Wohnebene
- eigener Vorraum zur Dachterrasse
- rund 60 m² große private Dachterrasse

Die drei Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Die Wohnküche ist effizient geplant und öffnet sich zu den angrenzenden Freiflächen, während die Dachterrasse eine zweite, außergewöhnliche Wohnebene im Freien schafft.

Ausstattung

Die Wohnung verbindet eine helle, zeitlose Gestaltung mit moderner Haustechnik und hochwertigen Materialien:

- naturgeölte Eichendielen in den Wohn- und Schlafräumen
- großformatige Fliesen in Bad und WC
- Fußbodenheizung
- energieeffiziente Wärmeversorgung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe
- dreifach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster
- elektrisch bedienbare Außenjalousien
- Video-Gegensprechanlage
- Klimaanlage

Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden.

Lage

Die Carl-Reichert-Gasse liegt am grünen Rand von Dornbach und bietet eine besondere Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Grün- und Erholungsgebiete, darunter der Pötzleinsdorfer

Schlosspark, die Schafbergwiese und der Schwarzenbergpark. Auch der Stadtwanderweg 3, das Schafbergbad, das Neuwaldegger Bad und das Sportzentrum Marswiese bieten zahlreiche Möglichkeiten für gemeinsame Familienzeit, Bewegung und Erholung im Freien.

Für Familien besonders angenehm: Ein Kindergarten befindet sich nur rund 250 Meter, eine Volksschule rund 400 Meter und eine Montessori-Privatschule etwa 750 Meter entfernt. Supermarkt, Arzt und Zahnarzt sind ebenfalls bequem erreichbar.

Die Straßenbahnlinie 43 liegt nur wenige Gehminuten entfernt und verbindet Dornbach direkt mit dem Gürtel, dem 8. Bezirk, der Universität und der Wiener Innenstadt. So lässt sich ein naturnahes Zuhause genießen, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

Kosten

Kaufpreis Wohnung: EUR 961.000,00

Tiefgaragenstellplatz: EUR 40.000,00

Provision: EUR 34.596,00

Die Kosten für die Vertragserrichtung, die grundbücherliche Eintragung sowie öffentliche Abgaben sind vom Käufer zu tragen.

Kontakt:

Für weitere Fragen oder persönliche Besichtigungswünsche wenden Sie sich bitte an **Frau Mag. Bettina Zaininger** unter **0676 555 66 60** bzw. **zaininger@estina.at**