

Beeindruckendes Penthouse in saniertem Stilhaus



Terrasse/Einrichtungsvorschlag

Objektnummer: 2451

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	250,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 44,15 kWh / m² * a
Kaufpreis:	3.490.000,00 €
Betriebskosten:	403,82 €
USt.:	46,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Peter Marschall

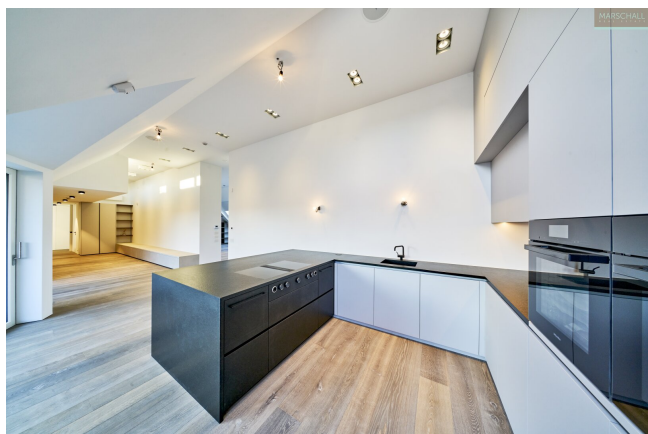
Marschall Immobilien GmbH
Währinger Straße 2-4

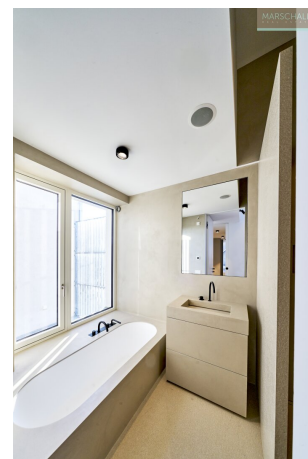


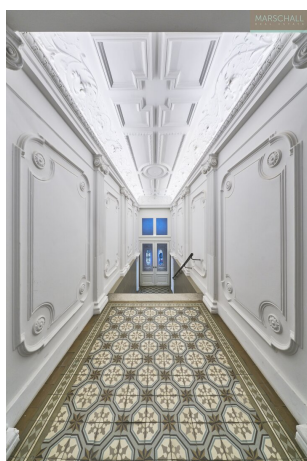
Mitglied des
immobilienring.at





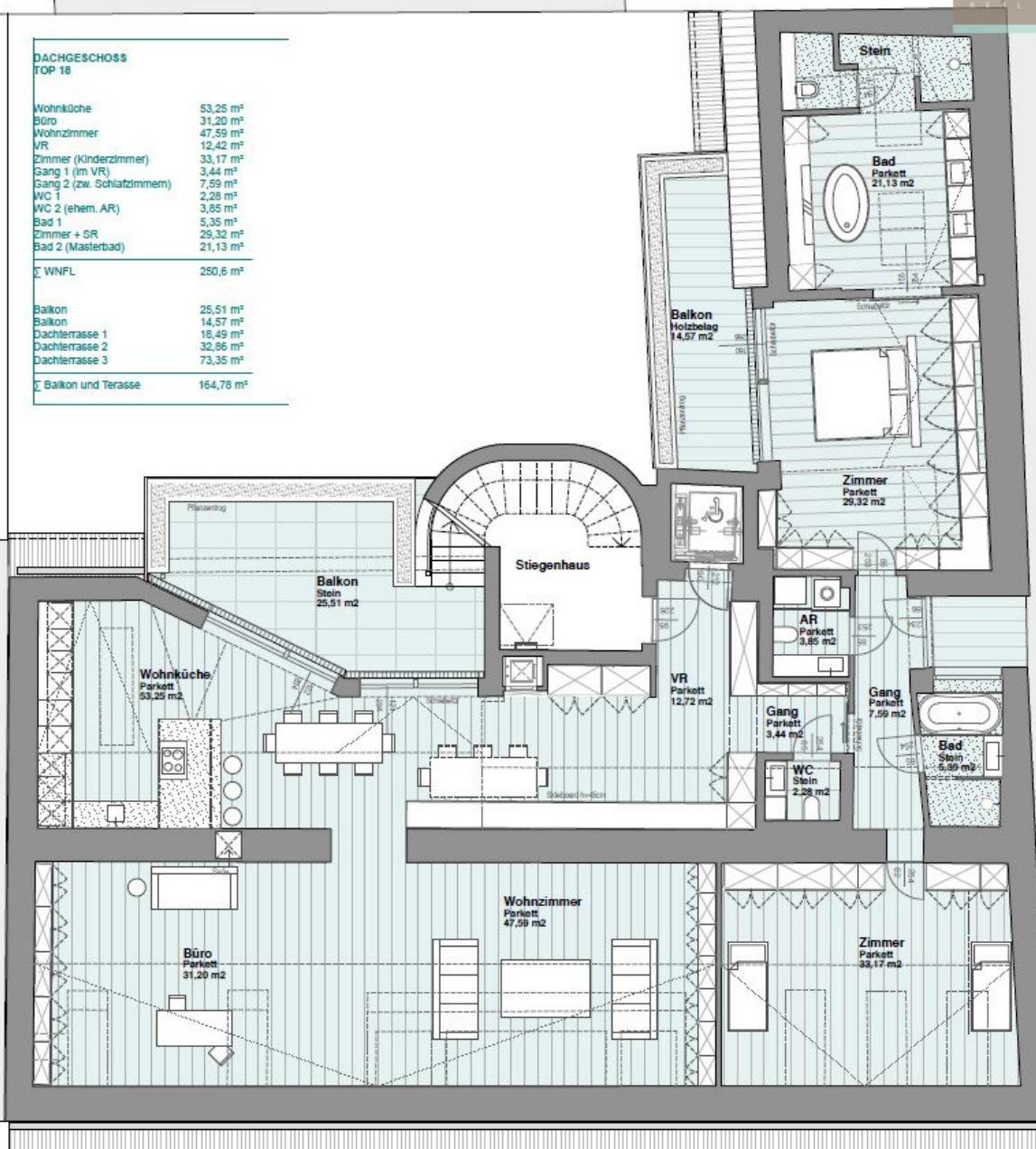






DACHGESCHOSS
TOP 18

Wohnküche	53,25 m²
Büro	31,20 m²
Wohnzimmer	47,59 m²
VR	12,42 m²
Zimmer (Kinderzimmer)	33,17 m²
Gang 1 (im VR)	3,44 m²
Gang 2 (zw. Schlafzimmer)	7,59 m²
WC 1	2,28 m²
WC 2 (ehem. AR)	3,65 m²
Bad 1	5,35 m²
Zimmer + SR	29,32 m²
Bad 2 (Masterbad)	21,13 m²
Σ WNFL	250,6 m²
Balkon	25,51 m²
Balkon	14,57 m²
Dachterrasse 1	16,49 m²
Dachterrasse 2	32,86 m²
Dachterrasse 3	73,35 m²
Σ Balkon und Terasse	164,78 m²



DACHGESCHOSS

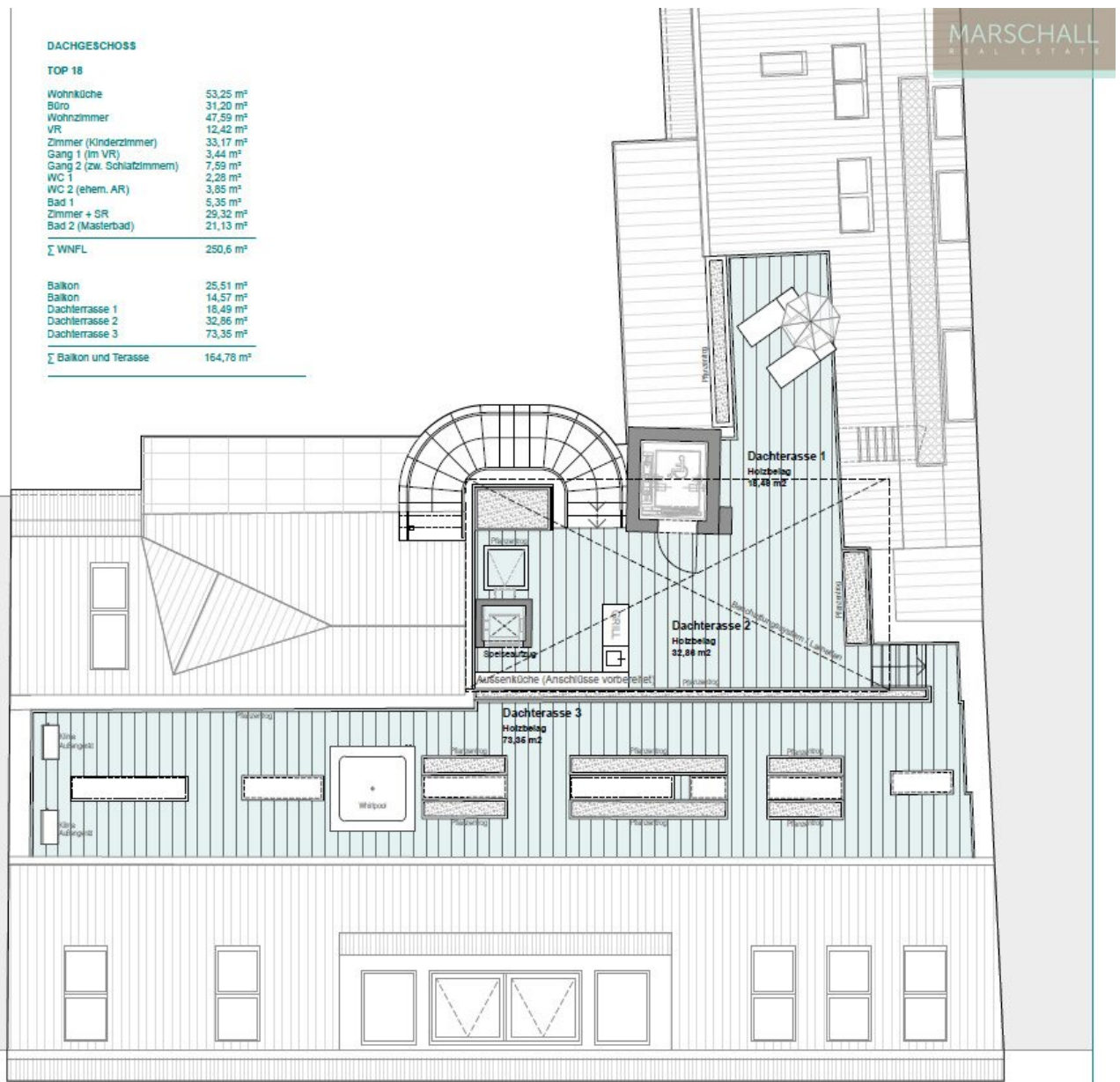
TOP 18

Wohnküche	53,25 m²
Büro	31,20 m²
Wohnzimmer	47,59 m²
VR	12,42 m²
Zimmer (Kinderzimmer)	33,17 m²
Gang 1 (im VR)	3,44 m²
Gang 2 (zw. Schlafzimmern)	7,59 m²
WC 1	2,28 m²
WC 2 (ehem. AR)	3,88 m²
Bad 1	5,35 m²
Zimmer + SR	29,32 m²
Bad 2 (Masterbad)	21,13 m²

Σ WNFL 250,6 m²

Balkon	25,51 m²
Balkon	14,57 m²
Dachterrasse 1	18,49 m²
Dachterrasse 2	32,86 m²
Dachterrasse 3	73,35 m²

Σ Balkon und Terasse 164,78 m²



Objektbeschreibung

LAGE

Dieses moderne und exquisit ausgestattete Penthouse mit großzügigen Dachterrassen mit wunderschönem Blick befindet sich in einem prachtvollen Stilhaus nahe Belvedere, nur wenige Minuten entfernt von der Wiener Innenstadt und dem QBC mit dem Hauptbahnhof.

RAUMAUFTeilUNG

Auf ca. 250 m² Wohnfläche **auf einer Ebene** bietet dieses herausragende Penthouse alles, was es für ein modernes und elitäres Wohngefühl braucht:

Großzügige Räumlichkeiten mit hohen Decken, hochwertigste Designer-Ausstattung, großflächige Verglasungen, direkter Liftausstieg (bis zur Dachterrasse) und traumhafte Terrassen mit viel Privatsphäre und herrlichem Ausblick. Auch die technische Ausstattung wird höchsten Ansprüchen gerecht.

Das Penthouse ist über ein weitläufiges Entree erschlossen und verfügt über einen riesigen Wohnsalon sowie einen Essbereich mit offener Küche und Zugang zur Südterrasse, einem Masterbereich mit eigener Terrasse bestehend aus einem Schlafzimmer mit hochwertigen Einbauten, einem hellen und besonders stilvollem Badezimmer mit schönen Steinböden, einem weiteren Schlafzimmer (teilbar in 2 Zimmer) mit Bad sowie 3 WCs.

Die ca. 125 m² große Dachterrasse ist direkt mit dem Lift sowie über eine geschwungene Außentreppe erreichbar und bietet einen wunderbaren Blick über die Stadt. Für einen weiteren Komfort sorgt ein eigener Speiselift.

Das Penthouse besticht durch die großzügige Wohnfläche mit Terrassen auf einer Ebene und die herrliche Dachterrasse, jeweils mit direktem Liftausstieg, sowie die exquisite und äußerst stilvolle Ausstattung.

AUSSTATTUNG

- Raumhöhen bis zu ca. 3,92 m in den Wohnräumen
- Speiselift zur Dachterrasse

- Holz-Alu-Fenster
- weitläufige Außenflächen mit exquisiten Terrassenböden sowie Pflanzentrögen mit autom. Bewässerung
- großzügige Fensterflächen
- Ästhetische tischlergefertigte Einbaumöbel
- hohe JOSKO-Innentüren und Türgriffe
- elektrische Außenbeschattung in Form von Raffstore und VELUX-Rollläden
- hochwertige Parkettböden in Eiche
- exklusives Feinsteinzeug
- edle und avantgardistisches Bad-Design von LAUFEN, VOLA, BREITWIESER und VALLONE
- Edles Küchendesign mit GAGGENAU, BREITWIESER, BORA und MIELE-Ausstattung
- stilvolles Lampendesign von der Firma EGGER-LICHT
- BOSE Soundsystem in den Innenräumlichkeiten sowie teilweise Außenflächen
- behagliche Fußbodenheizung
- Klimaanlage

- BUS-System mit Glas-Touch-Paneelen, die Steuerung umfasst: Beschattung, Multimedia, Licht, Dachflächenfenster, Klimaanlage
- Alarmanlage
- Sicherheitseingangstüre
- Tresor

INFRASTRUKTUR

Die zentrale Lage im 4. Bezirk beim Belvedere, in Gehweite zum Zentrum, bietet eine erstklassige Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, schulischen Einrichtungen (Theresianum, TU Wien), Restaurants und Kulturinstitutionen wie die Staatsoper, das Schloss Belvedere sowie die Karlskirche.

Auch die Verkehrsanbindungen sind ausgezeichnet. Die Straßenbahnlinien D, 1 & 62, die Badener Bahn, mehrere U-Bahn-Linien (U1, U2, U4) sowie mehrere Busse (4A, 59A) sind innerhalb von 1-6 Minuten fußläufig erreichbar.

Das neu errichtete "Quartier Belvedere" mit dem Hauptbahnhof befindet sich ebenso im Nahbereich.

Der Flughafen ist bestens zu erreichen.

INFORMATION

Zum Penthouse zugehörig ist ein großer Wirtschafts-/Lagerraum mit Wasser- und Stromanschluss.

Im Nachbarhaus befindet sich eine Tiefgarage in der Garagenstellplätze je nach Verfügbarkeit angemietet werden können.

Provision: 3 % + 20 % USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und

sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.