

Penthouse für höchste Ansprüche mit Dachgarten und Pool



Master-Bedroom

Objektnummer: 2501

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	263,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	4
WC:	5
Terrassen:	6
Keller:	9,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	4.489.380,00 €
Betriebskosten:	671,82 €
USt.:	73,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

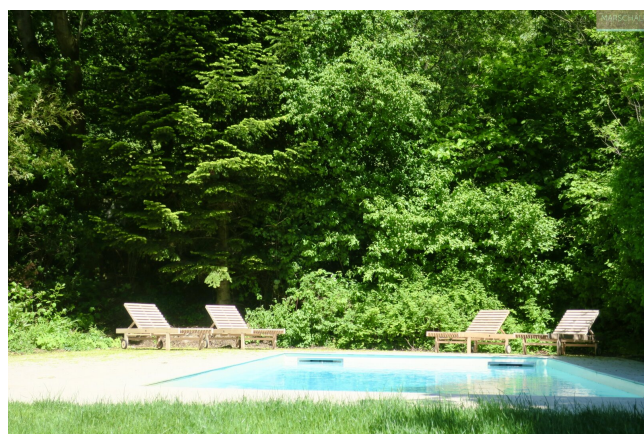
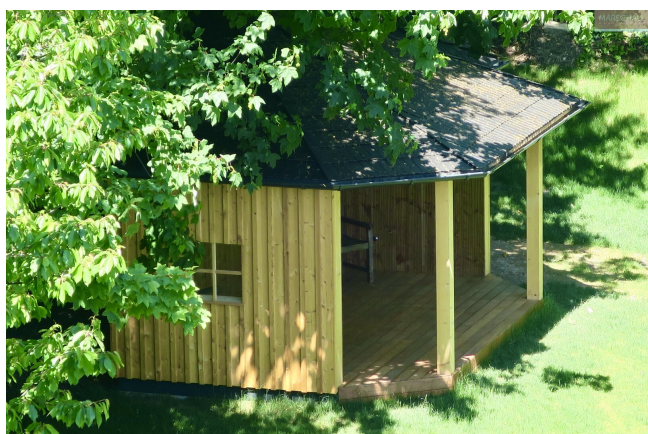


Eva Marschall

Marschall Immobilien GmbH
Währinger Straße 2-4











MARSCHALL
ARCHITECTS



Mitglied des
immobilienring.at

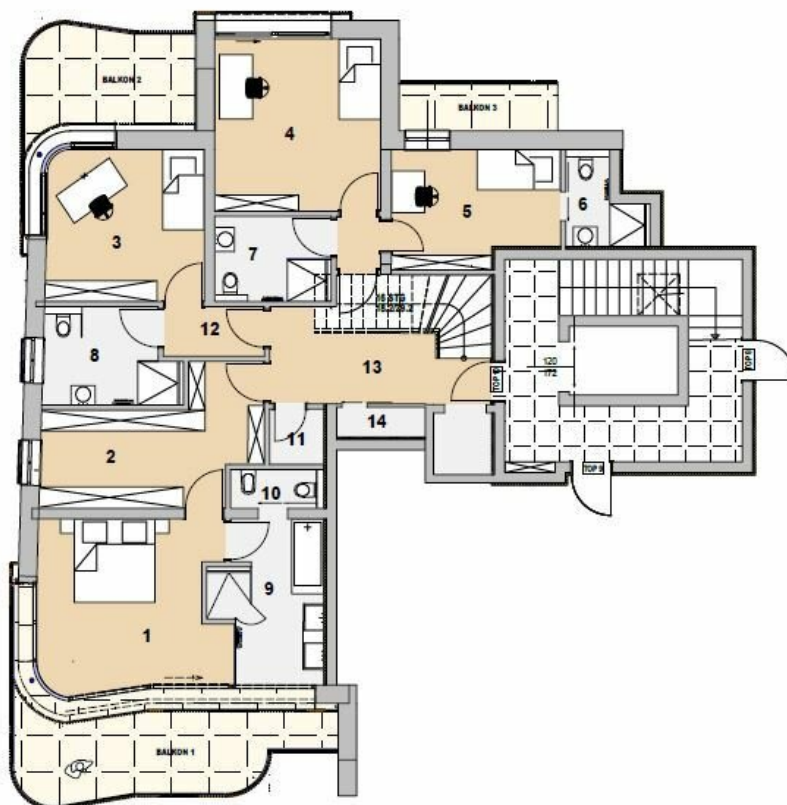
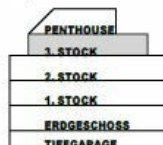
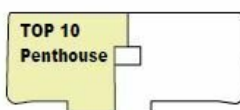
ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

TOP 10 / PENTHOUSE / 3. OG

WOHNFLÄCHE 3.OG	129,12m ²
BALKON 1	19,02m ²
BALKON 2	11,72m ²
BALKON 3	4,26m ²
EINLAGERUNGSRAUM	8,56m ²
4 ZIMMER	

1 Schlafzimmer	18,02m ²
2 Ankleide	14,15m ²
3 Zimmer	14,63m ²
4 Zimmer	17,09m ²
5 Zimmer	11,94m ²
6 Bad	3,46m ²
7 Bad	5,61m ²
8 Bad	7,50m ²
9 Eltern Bad	9,45m ²
10 WC	2,26m ²
11 AR	1,68m ²
12 Innenflur	2,99m ²
13 Diele	15,93m ²
14 AR	1,81m ²
15 LIFT	2,60m ²

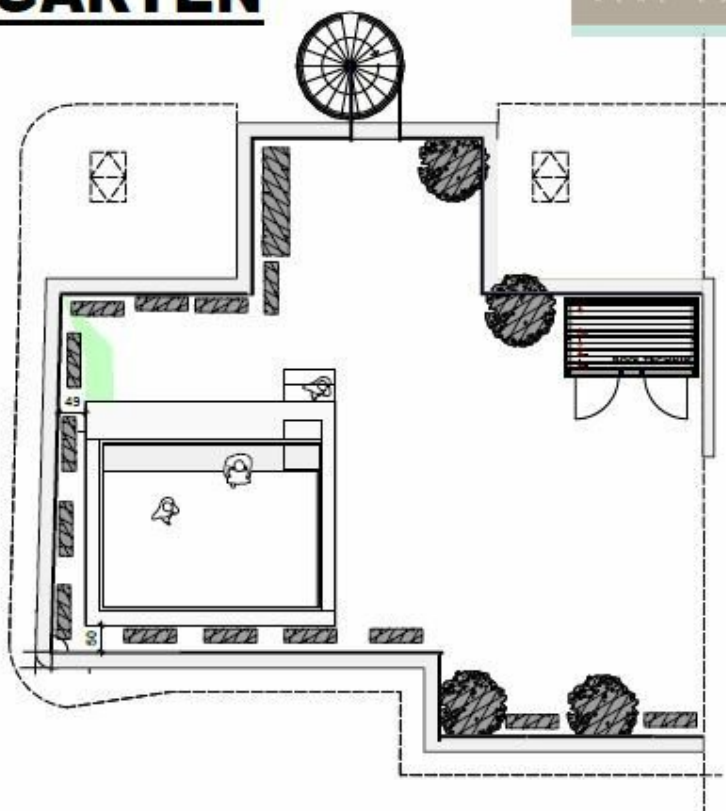
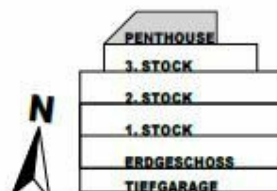
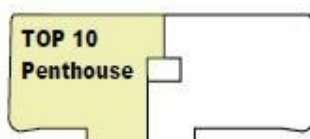
WOHNFLÄCHE GESAMT	263,45m ²
BALKONE GESAMT	99,75m ²



TOP 10 / DACHGARTEN

MARSCHALL
REAL ESTATE

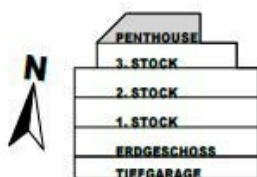
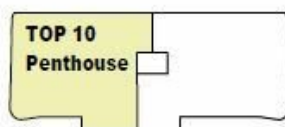
DACHGARTEN	80,80m ²
SCHWIMMBEREICH	20,00m ²
POOLTECHNIK	4,00m ²
LAGERFLÄCHE	2,20m ²
GESAMTFLÄCHE	107,00m ²



TOP 10 / PENTHOUSE / DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	134,33m ²
BALKON 1	15,02m ²
BALKON 2	49,73m ²
3 ZIMMER	

15 Wohnzimmer	91,27m ²
16 Küche	17,56m ²
17 AR	2,34m ²
18 WC	1,72m ²
19 Diele	5,07m ²
20 Wirtschaftsr.	13,77m ²
21 Lift	2,60m ²



Objektbeschreibung

LAGE

Dieses exquisite Apartmenthaus wurde neu errichtet und liegt in außergewöhnlich schöner, erhobener Grünruhelage direkt am Waldesrand in unmittelbarer Nähe zur AIS.

Das Ensemble besticht durch seine besondere Architektur, die hochwertige Ausstattung, einen großen Garten mit Holz-Salettl und Swimmingpool, einem top ausgestatteten Fitnessbereich zur Mitbenützung sowie die großzügige Garage mit überbreiten Stellplätzen mit E-Anschlüssen.

Dieses außergewöhnliche Penthouse mit Blick über Wien erstreckt sich über zwei Etagen, verfügt über einen sensationellen Dachgarten mit Pool und ist S/W ausgerichtet.

RAUMAUFTeilUNG

Die beiden Wohnebenen dieses einzigartigen Penthouses sind mit einem internen Lift verbunden.

Das Wohngeschoss besteht aus einem großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche und vorgelagerter, großzügiger Terrasse mit traumhaftem Blick über Wien, einer Diele mit Gäste-WC, Abstellraum und Wirtschaftsraum. Auf der gartenseitigen Terrasse ist der Aufgang zum Dachgarten.

In der darunter liegenden Ebene befinden sich eine Diele, der Masterbedroom mit Bad en suite, WC und begehrter Ankleide und einer Terrasse mit Fernblick sowie drei weitere Schlafzimmer jeweils mit Bad, zwei davon mit gartenseitiger Terrasse.

Ein besonderes Highlight ist der uneinsehbare begrünte Dachgarten mit Infinitypool und sensationellem Ausblick über die Stadt und den Wienerwald.

AUSSTATTUNG

Die hochwertige Ausstattung umfasst:

- Zeitgemäße Architektur mit viel Freiraum und Licht zum Wohlfühlen
- Flachdach mit Begrünung und Pool für die Penthouse Apartments
- Großzügig gestaltete Eingangs- und Außenbereiche

- Große, gepflegte Gartenanlage mit Pool, Aussendusche und Holz-Salettl mit WC
- Fitnessraum mit modernsten Fitnessgeräten von Technogym
- Raumhöhen mit bis zu 2,80 m
- Terrassen und Balkone mit Glasbrüstungen und Alu-Holzverkleidung
- Energiesparende Raumheizung, Klimatisierung und Warmwasseraufbereitung
- Landhausdielen und edles, großformatiges Feinsteinzeug, sowie Armaturen von Dornbracht und Hansgrohe
- Hochwertige Holz-Alu Fenster mit 3-fach Verglasung
- Raffstore Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren
- Jedes Schlafzimmer mit luxuriös ausgestattetem Badezimmer
- Smart Living System für Temperaturregelung, Sonnenschutz, Gegensprechanlage und Alarm
- Intelligente Liftanlage mit RFID-Chip für Aufzugsruf und Steuerung
- Große Tiefgarage mit E-Ladestationen

INFRASTRUKTUR

Die hervorragende Lage am Stadtrand direkt beim Wienerwald und den Weinbergen bietet

eine erstklassige Lebensqualität und zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Im Nahbereich befinden sich idyllische Heurigenlokale, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, schulische Einrichtungen, die American International School und öffentliche Verkehrsmittel (Autobuslinie 35A, 43A). Das Stadtzentrum und der Flughafen sowie die Westautobahn sind gut erreichbar.

INFORMATION

Bei Interesse können Stellplätze in der Tiefgarage um je € 40.000,-- erworben werden. Die Garagen-Betriebskosten belaufen sich derzeit pro Monat und Stellplatz auf € 6,67 + 20 % Ust.

Die monatlichen Heizkosten betragen derzeit € 156,56 + 20 % USt,

Die Betriebskosten für den Pool betragen derzeit monatlich € 66,67 und für den wohnungsinternen Lift € 320,-/Monat jeweils zuzüglich 10 % USt.

Provision: 3 % + 20 % USt

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers/der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr.

Renderings Copyright Squarebytes

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 <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m



Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.000m

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.