

## Ultimatives Penthouse mit großen Terrassen und Traumblick in Premiumlage!



Dachterrasse mit Wienblick

**Objektnummer: 2623**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	5
<b>Keller:</b>	13,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	3.675.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	576,18 €
<b>USt.:</b>	57,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH



Mitglied des  
immobilienring.at



MARSCHALL



MARSCHALL



MARSCHALL









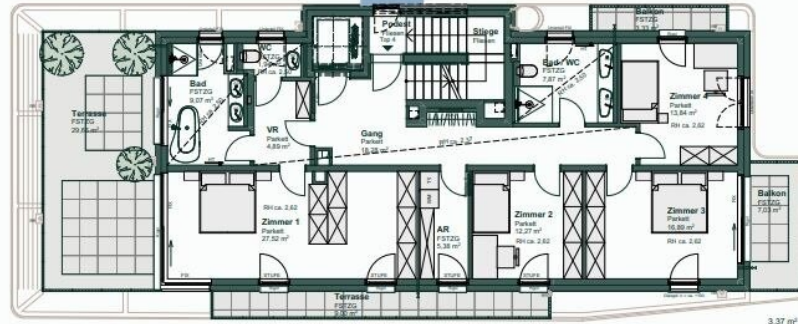




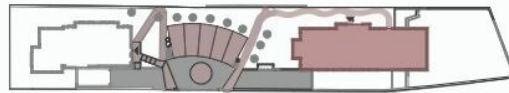




Apartment 4 / 1. Dachgeschoß



SCHNITT



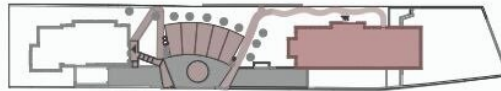
LAGEPLAN

<b>Wohnfläche gesamt</b>	ca. 199,81 m <sup>2</sup>
Balkone	ca. 10,36 m <sup>2</sup>
Terrassen	ca. 161,27 m <sup>2</sup>
Außenstiege	ca. 5,62 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 12,69 m <sup>2</sup>

Apartment 4 / 2. Dachgeschoß



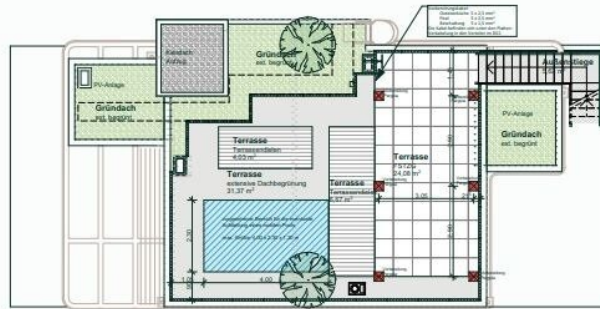
SCHNITT



LAGEPLAN

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 199,81 m<sup>2</sup></b>
Balkone	ca. 10,36 m <sup>2</sup>
Terrassen	ca. 161,27 m <sup>2</sup>
Außenstiege	ca. 5,62 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 12,69 m <sup>2</sup>

Apartment 4 / Dachterrasse



SCHNITT



LAGEPLAN

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 199,81 m<sup>2</sup></b>
Balkone	ca. 10,36 m <sup>2</sup>
Terrassen	ca. 161,27 m <sup>2</sup>
Außenstiege	ca. 5,62 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	ca. 12,69 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### LAGE

Dieses soeben fertiggestellte luxuriöse Dachgeschoß-Apartment mit mehreren Terrassen erstreckt sich über zwei Etagen mit direkter Liftfahrt und liegt in einer neu errichteten Residenz in Bestlage am Rande der Weingärten von Döbling.

### RAUMAUFTeilUNG UND AUSSTATTUNG

Die exklusive Wohnung ist bezugsfertig und besteht aus einem geräumigen Wohn-Esszimmer mit Kaminanschluss, offener Küche mit Ausgang auf zwei Terrassen (Nord- und Süd-Ausrichtung), Vorraum und einer Gästetoilette in der Wohnebene.

Über eine großzügige und sehr dekorative Innentreppe bzw. mit dem Lift gelangen Sie in die darunterliegende Etage mit dem Masterbereich mit Schlafzimmer und großer Garderobe, einem en suite Bad und WC und vorgelagerter Terrasse, drei weiteren Zimmern, einem Bad/WC sowie einem Flur und einem Wirtschafts-/Abstellraum. Alle Räume sind sonnendurchflutet und haben Zugang zu Balkonen oder Terrassen mit herrlichen Grünblick.

Die beeindruckende Dachterrasse ist ein besonderer Rückzugsort und eine repräsentative Location, mit einzigartigem Blick über die Stadt und auf die Weinberge.

Bei der Ausstattung wurde großer Wert auf hochwertige Materialien, geschmackvolles Design, modernste und energieeffiziente Technik, sowie größtmöglichen Komfort gelegt:

#### **Die Energiegewinnung erfolgt durch Erdwärme, Wärmepumpe und Photovoltaik.**

- Fußboden + Decken Heizung/Kühlung
- hochwertiges Feinsteinzeug
- einige Räume mit Deckenspots
- Alarmanlagen-Vorbereitung
- Vorbereitung für zusätzliche Split-Klimageräte
- SAT-TV

Auf der Dachterrasse besteht optional die Möglichkeit einen Pool zu errichten (nicht im Kaufpreis enthalten).

In der hauseigenen Tiefgarage können Stellplätze für je € 59.000,- erworben werden (BK für die Garage sind ca. 35 Euro).

## **INFRASTRUKTUR**

Die besondere Grünruhelage inmitten eines noblen Villenviertels am Ende einer Sackgasse bietet eine hervorragende Lebensqualität, ein erstklassiges Freizeit- und Sportangebot sowie eine tolle Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Gastronomielokale, schulische Einrichtungen, öffentliche Verkehrsmittel und weitläufige Grünanlagen befinden sich im unmittelbaren Nahbereich.

Die Innenstadt und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

## **INFORMATION**

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 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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m



Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

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.