

**Erstbezug! Exklusive Penthouse - Wohnung mit zwei
Dachterrassen, Nähe Marchfeldkanal**



Objektnummer: 4073

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,81 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	2,55 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,61 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	709.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Aleksandar Mihajlovic

IM Lifestyle Properties GmbH
Stock-im-Eisen-Platz 3/26
1010 Wien

T +43 1 512 14 84



 LIFESTYLE
PROPERTIES



 LIFESTYLE
PROPERTIES



 LIFESTYLE
PROPERTIES













Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine exklusive Penthouse Wohnung im 21. Wiener Gemeindebezirk

Wir freuen uns, Ihnen die Gelegenheit vorstellen zu dürfen, ein brandneues 4-Zimmer Penthouse mit Dachterrasse, welches im Jahr 2024 fertiggestellt wurde, zu erwerben. Diese moderne Wohnung befindet sich im zweiten Dachgeschoss, ist bequem über einen Lift erreichbar und bietet alle Vorteile eines Erstbezugs. Das Penthouse bietet eine Wohnfläche von ca. 128 m², welche sich über ein einziges Stockwerk erstreckt. Die Wohnung teilt sich auf in eine Wohnküche, drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein separates WC und einen Abstellraum. Zusätzlich dazu gibt es zwei traumhafte Terrassen. Das gesamte Gebäude wird umweltfreundlich und effizient mittels einer Wärmepumpe beheizt, und eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in der gesamten Wohnung. Zudem besteht die Möglichkeit, die Garagenabstellplätze um 25.000 Euro zu erwerben. Fünf von neun Garagenstellplätzen sind mit Vorrichtung für die E-Ladestationen ausgestattet, was eine positive Förderung der Elektromobilität in der Immobilie darstellt. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Bei Betreten des Penthouses gelangen Sie in den geräumigen Vorraum, welcher nahezu alle Räume zentral miteinander verbindet. Rechterhand finden Sie einen großzügigen offenen Raum. Hier befindet sich der Wohn- und Essbereich, der mit modernem Design und hochwertigen Materialien ausgestattet ist. Die bodentiefen Fenster sorgen für eine helle und luftige Atmosphäre, während der Blick auf die Umgebung beeindruckend ist. Ein Zugang zur ca. 6 m² großen Terrasse auf der linken Seite lädt dazu ein, im Freien zu entspannen und den Ausblick zu genießen.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie zu einem Schlafzimmer. Das erste Schlafzimmer, ein geräumiger Rückzugsort, verfügt über ein eigenes Badezimmer mit modernen Annehmlichkeiten. Die Ausstattung ist stilvoll und komfortabel, um eine entspannte Atmosphäre zu schaffen.

Entlang des Flurs befinden sich zwei weitere Schlafzimmer. Eines davon ist das Master Bedroom. Dieses Schlafzimmer bietet nicht nur eine komfortable Ruhezone, sondern gewährt

auch direkten Zugang zu einer weiteren Dachterrasse. Hier können die Bewohner den Panoramablick in privater Atmosphäre genießen. Ein luxuriöses Badezimmer, ausgestattet mit großer Walk-in Dusche und Badewanne ist ebenfalls über den Vorraum erreichbar. Ebenso wie das separate WC und ein Abstellraum, welche Sie entlang des Flurs betreten können. Eine Klimaanlage sorgt für die Abkühlung an Sommertagen. Diese Wohnung ist perfekt für Paare, die modernen Komfort und ein durchdachtes Raumlayout schätzen, eignet sich aber auch hervorragend für Singles, die ein gemütliches Zuhause suchen.

Für diejenigen, die das ultimative Freiluftlebnis suchen, besteht die Möglichkeit, gegen einen Aufpreis eine riesige Dachterrasse zu erwerben. Diese zusätzliche Fläche bietet Raum für Entspannung, Unterhaltung und spektakuläre Veranstaltungen im Freien. Die Terrasse kann nach den individuellen Wünschen gestaltet werden und vervollständigt das exklusive Wohngefühl dieses beeindruckenden Penthouses.

Die Umgebung des Marchfeldkanals bietet eine angenehme Flusslandschaft, die von Spaziergängern, Joggern und Radfahrern gleichermaßen genutzt wird. Mit seinen ruhigen Gewässern und den grünen Uferbereichen ist der Marchfeldkanal nicht nur ein wichtiger infrastruktureller Bestandteil, sondern auch ein beliebtes Naherholungsziel für die Bewohner und Besucher von Wien.

Die Wohnung bietet den zusätzlichen Vorteil, dass die Straßenbahnhaltestelle Wien Stammersdorf in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar ist, was Ihnen eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Schulen, Restaurants und Cafés. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird über die Straßenbahnlinien 31 und 30, sowie diverse Buslinien gewährleistet. Für nähere Informationen zur Infrastruktur fordern Sie bitte unser Exposé an.

Der Anlegernettopreis für dieses Objekt beträgt 655.000 €, während der Anlegerbruttopreis bei 786.000 € liegt.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser interessanten Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: mihajlovic@lifestyle-properties.at

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 <2.000m
Apotheke <500m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <3.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap