

**Luxus pur: Traum-Penthouse mit 285m<sup>2</sup> in begerhtem 1080  
Wien - exklusives Wohnen auf hchstem Niveau!**



**Objektnummer: 4356/72**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	285,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	5.715.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	700,00 €
<b>Heizkosten:</b>	270,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**

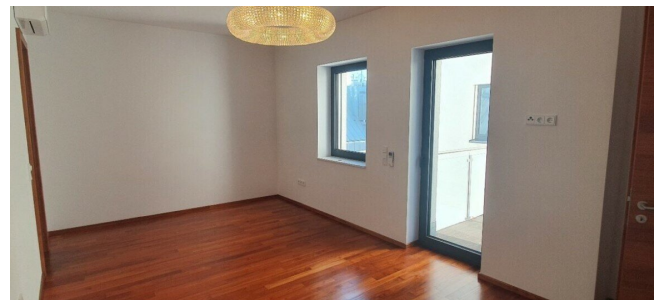
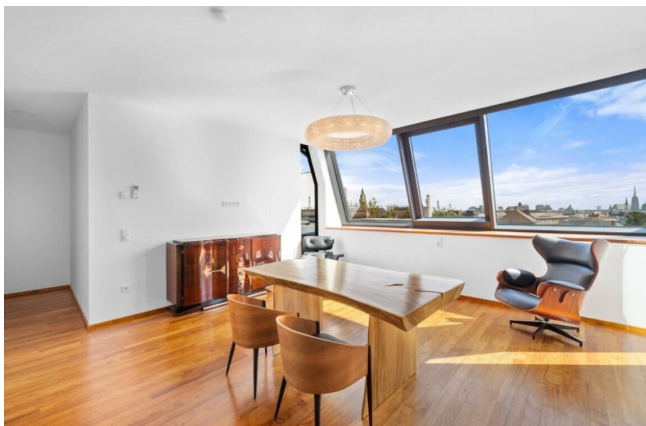
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

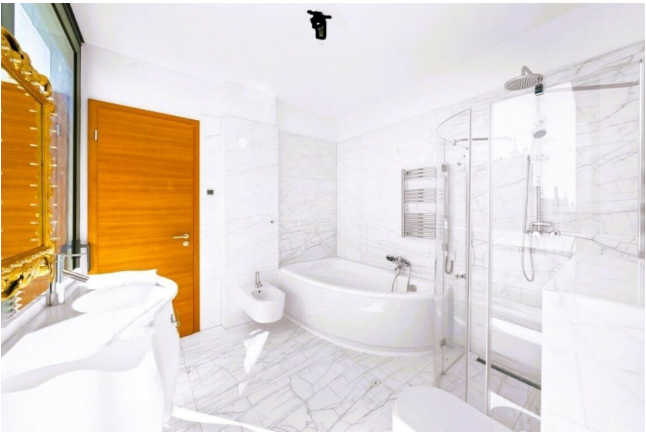
T +43 664 3553 790  
H +43 664 3553 790



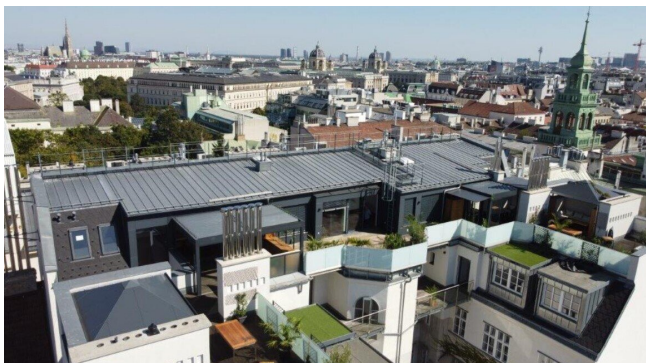








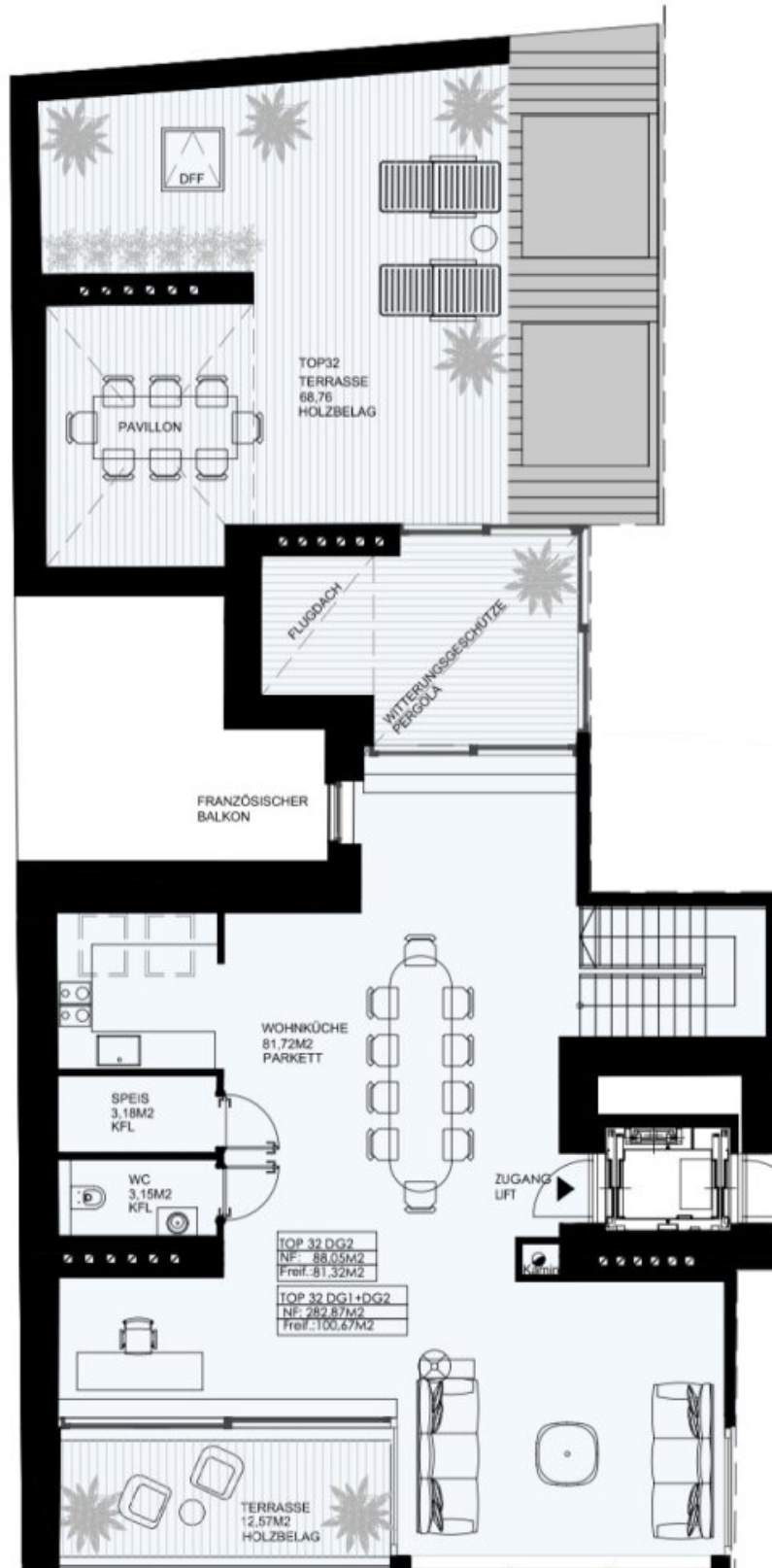


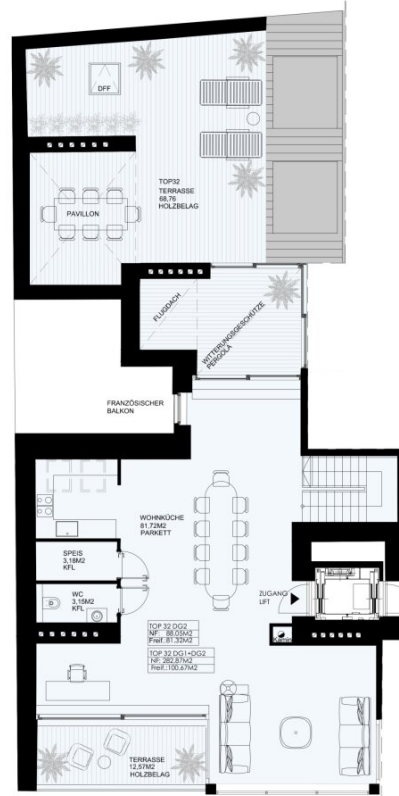












TOP 32 DG1+2 Gesamtfläche: 282,87m<sup>2</sup> Freifläche: 100,67m<sup>2</sup> Liftzugang privat DG1&DG2



## Objektbeschreibung

Diese Immobilie bietet eine Wohnfläche von 285m<sup>2</sup> sowie 100m<sup>2</sup> Terrassenfläche auf der Wohnebene. Der 90m<sup>2</sup> große Salon, zwei weitere Wohnzimmer/Büros, 2 Küchen, 4 Schlafzimmer, 3 Bäder mit Toilette und Bidet ensuite, 2 separate WCs und eine Garderobe sorgen für luxuriöses Wohnen. Ein Aufzug ermöglicht einen barrierefreien Zugang vom Keller bis zum Dachgeschoss, mit Ausstiegen in beiden Wohnebenen. Die Immobilie kann in zwei autonome Wohneinheiten mit eigenem Eingang getrennt werden.

Die Glasfront mit Terrassen bietet einen Blick auf die Stadt (Sonnenaufgang), ist uneinsehbar und von keinem anderen Gebäude gleicher Höhe umgeben. Die 100m<sup>2</sup> große Terrasse auf der Wohnebene bietet Blick zum Wienerwald, mit einem Pavillon und einer überdachten Pergola, die als Wintergarten genutzt werden kann. Das Dach ist flexibel einstellbar für Sonne, Schatten und ist regendicht.

Der Pavillon verfügt über eine Lounge-Garnitur und Schränke für Gartenmöbel und Geschirr. Es gibt Anschlüsse für eine Sauna und einen Whirlpool.

Die private Garage verfügt über eine ebenerdige Zufahrt und Anschlüsse für E-Ladegeräte sind bereits vorbereitet.

Höchste Sicherheit, Komfort und Diskretion werden geboten, mit separatem Eingang, separater Garage und einem Direktlift, der nur für Bewohner des Dachgeschosses zugänglich ist. Ein eigenes Weinabteil im Keller, vom dem man direkt mit dem Aufzug in die Wohnung gelangen kann.

### Wohnungsaufteilung:

#### 1. Ebene (DG1): Nutzfläche insg.: 190,53m<sup>2</sup>, Terrassenfläche insg.: 20,40m<sup>2</sup>

- Wohnküche: 28,65m
- Terrasse: 4,82m<sup>2</sup>
- **Zimmer 1:** 11,54m<sup>2</sup> en suite Badezimmer mit Badewanne, Dusche Handwaschbecken, Bidet und Toilette mit 8,52m<sup>2</sup>
- Garderobe: 3,96m<sup>2</sup> Parkett

- Kochnische: 3,49m<sup>2</sup>
- **Zimmer 2:** 19,94m<sup>2</sup>, en suite Badezimmer mit Badewanne, Toilette, Bidet und Handwaschbecken mit 4,35m<sup>2</sup>; Ausgang auf den Balkon 3,44m<sup>2</sup>
- Foyer: 34,83m<sup>2</sup>
- Wohnküche 28,04m<sup>2</sup>
- Küche: 5,02m<sup>2</sup>
- Separate Toilette mit Handwaschbecken 1,62m<sup>2</sup>
- Balkon 11,42m<sup>2</sup>
- **Zimmer 3:** 12,25m<sup>2</sup> mit en suite Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Toilette, Bidet und Handwaschbecken mit 6,58m<sup>2</sup>; Schrankraum mit 5,84m<sup>2</sup>
- **Zimmer 4:** 12,71m<sup>2</sup>

## **2. Ebene (DG2): Nutzfläche insg.107,84m<sup>2</sup>; Terrasse/Außenflächen insg. 77,14m<sup>2</sup>**

- Wohnküche: 85,35m<sup>2</sup>,
- Speis: 3,17m<sup>2</sup>
- Separate Toilette mit Handwaschbecken mit 3,25m<sup>2</sup>
- Terrasse: 69,90m<sup>2</sup>



- Terrasse: 10,07m<sup>2</sup>

**Alle Angaben laut des jeweiligen Planes**

**Kaufpreis: 5.715.000,00 €**

**Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt.**

Für Fragen und Terminvereinbarungen bitten wir Sie **Herrn Bruno Franz** unter **+43 664 3553 790** zu kontaktieren

**Möchten Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Wir unterstützen Sie bis zum erfolgreichen Abschluss.

Kontaktieren Sie uns und lassen Sie Ihre Liegenschaft erfolgreich vermitteln.

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap