

# "Dieses exquisite Luxus-Penthouse wartet auf SIE als neue Bewohner"



Wohnbereich-Visualisierung

**Objektnummer: 5660/7171**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	173,05 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	215,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,07 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 57,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,75
<b>Kaufpreis:</b>	2.600.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Beatrix Fötsch

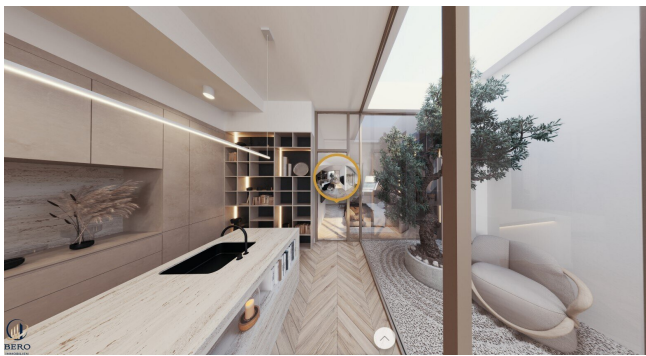
Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

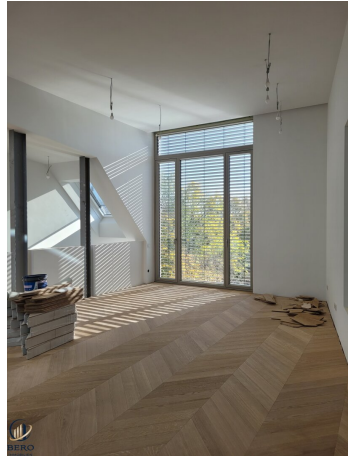
T +43 1 997 80 64  
H +43 699 11227903

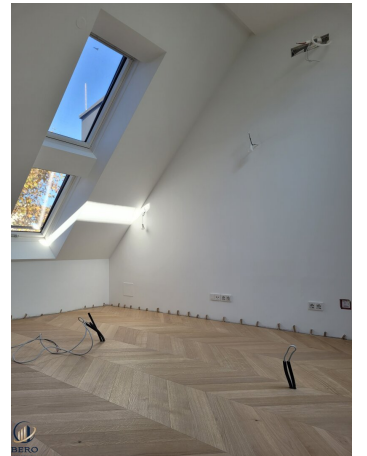
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

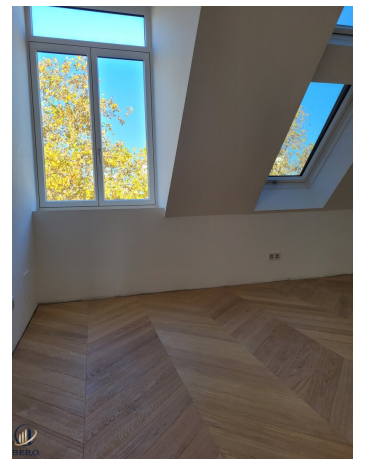
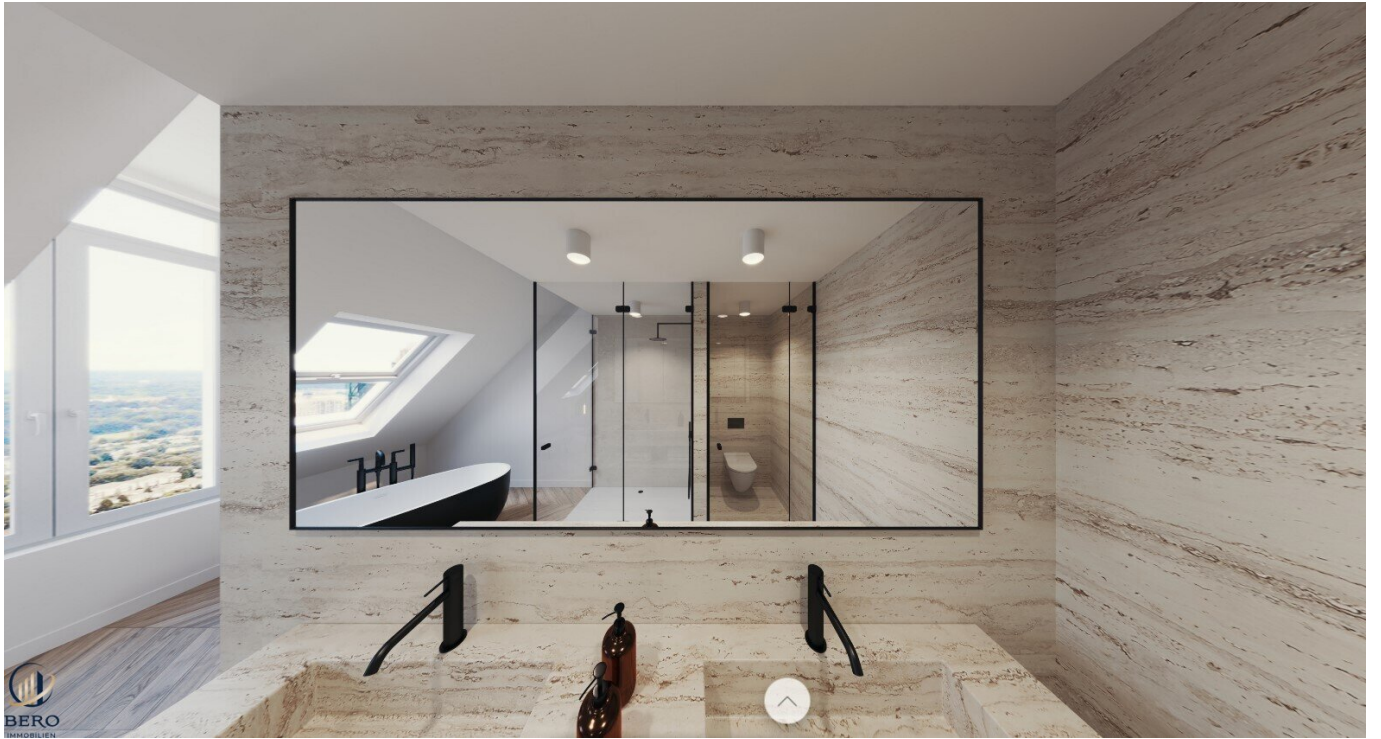




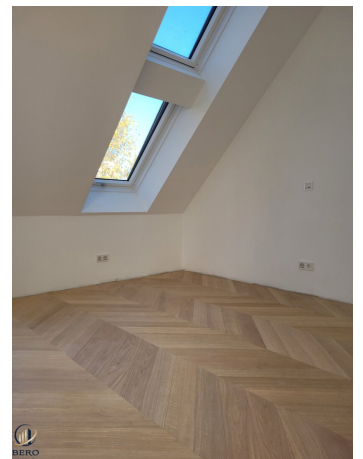
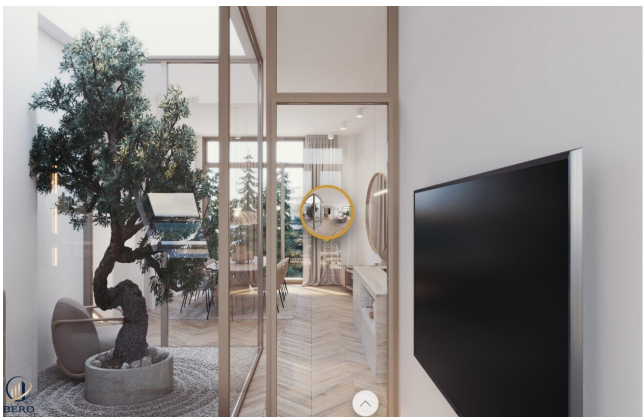




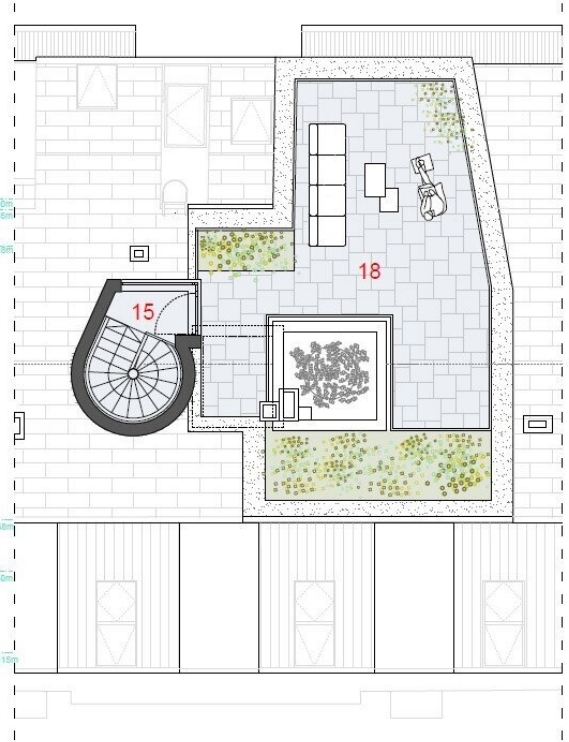
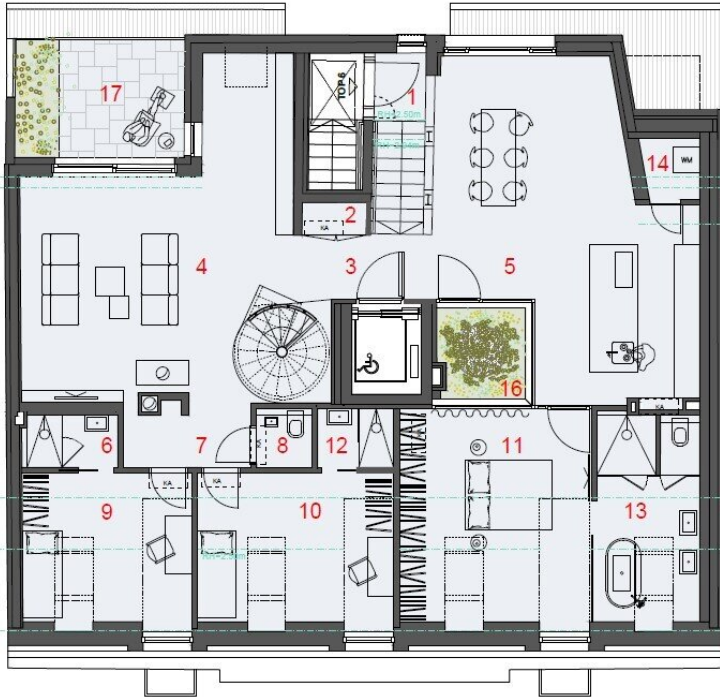












RH=-2.50m  
 RH=-2.65m  
 RH=-3.58m  
 RH=-3.58m  
 RH=-2.55m  
 RH=-2.55m  
 RH=0.15m



0 1 2 3 4 5 6  
 M 1:100 @A3



## TOP 6 - 1. DACHGESCHOSS

1	Vorraum	ca. 1.82 m <sup>2</sup>
2	Abstellnische	ca. 1.09 m <sup>2</sup>
3	Gang 1	ca. 3.29 m <sup>2</sup>
4	Wohnzimmer	ca. 41.61 m <sup>2</sup>
5	Küche	ca. 37.77 m <sup>2</sup>
6	Bad 1	ca. 2.53 m <sup>2</sup>
7	Gang 2	ca. 4.22 m <sup>2</sup>
8	WC	ca. 1.56 m <sup>2</sup>
9	Zimmer 1	ca. 14.31 m <sup>2</sup>
10	Zimmer 2	ca. 16.52 m <sup>2</sup>
11	Zimmer 3	ca. 22.69 m <sup>2</sup>
12	Bad 2	ca. 2.38 m <sup>2</sup>
13	Bad 3	ca. 11.82 m <sup>2</sup>
14	Abstellraum	ca. 4.73 m <sup>2</sup>
15	Gang 3	ca. 1.64 m <sup>2</sup>
16	Atrium	ca. 5.06 m <sup>2</sup>
	<u>Wohnnutzfläche</u>	<u>ca. 173.05 m<sup>2</sup></u>
17	Terrasse 1	ca. 8.23 m <sup>2</sup>
18	Terrasse 2	ca. 33.99 m <sup>2</sup>
	<b>Fläche inkl. Balkon/ Terrasse</b>	<b><u>ca. 215.27 m<sup>2</sup></u></b>
	Kellerabteil Top 6 / ER06	ca 2.07 m <sup>2</sup>
	Raumhöhe	ca. bis 3.68 m

## Objektbeschreibung

### Für Menschen die das Besondere lieben

Dieses **exklusive** und **generalsanierte Zinshaus** befindet sich in einer **der besten Lagen des 13. Bezirks** und bietet mit nur **sechs Wohneinheiten** die ideale Privatsphäre für **SIE** als Bewohner: in. Errichtet wurden **3 bis 4-Zimmer Wohnungen** mit **stilvoller, sehr hochwertiger Ausstattung** und **höchsten technischen Standards** versehen. **Alle Immobilien verfügen über Freiflächen**, wie Balkone/Terrassen/Dachterrassen und Eigengärten. Die **Außenflächen** sind **gartenorientiert** mit **Blick ins Grüne** und in **Richtung des Roten Bergs ausgerichtet**. Weiters befinden sich im Kellergeschoss der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, die Einlagerungsräume und eine Garage mit drei KFZ-Stellplätzen.

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Begehungstermin. Ich freue mich Ihnen dieses besondere Wohnprojekt präsentieren zu können!**

**Dieser Link führt Sie zu einem 3D Rundgang dieser traumhaften Penthouse-Wohnung**

<http://auh119.atelier13.at/>

### Lage

Diese Lage bietet unter anderem **die perfekte Infrastruktur**. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie auch **Schulen und Kindergärten** befinden sich in **unmittelbarer Umgebung**. Die **U-Bahnstation** der Linie **4, Station Ober St. Veit** befindet sich **fußläufig** ebenso **nur ca. 3 min.** entfernt. Die **Hietzinger Hauptstraße** mit ihren **vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten** ist auch **nur wenige Gehminuten entfernt**. Zusätzlich sind mehrere Buslinien wie der 47A, 53A, 54A und 54B in unmittelbarer Umgebung vorzufinden.

Auch der „**Lainzer Tiergarten**“ und das **herrliche Gebiet** rund um den „**Roten Berg**“ sind **beliebte Freizeitziele** mit Familie und Freunden. Weiters sind die beliebte **Himmelhofwiese**, der **Streckerpark** und vieles mehr in der nahen Umgebung vorzufinden.

### Beschreibung der rund 173 m<sup>2</sup> großen & exquisiten Penthouse-Wohnung

**Ein privater Lift** führt Sie **direkt in die Immobilie**, welcher für ein besonderes Gefühl der **Privatsphäre und Exklusivität** sorgt. **Alle Wohnräume** befinden sich auf **einer Ebene**. Den

herrlichen und überaus **sonnigen Dachgarten** mit **rund 33 m<sup>2</sup>** erreichen Sie über eine Wendeltreppe, die direkt vom Wohnbereich aus zu begehen ist. Genießen Sie den **einzigartigen Panoramablick über Wien** und die herrliche Natur. **Dieser Dachgarten/Terrasse ist der perfekte Rückzugsort inmitten von Wien.** Weiters befinden sich die geräumige und lichtdurchflutete Küche und der separate Essbereich auf dieser Ebene. **Die hochwertige Ausstattung**, darunter befinden sich unter anderem edle Echtholzparkettböden und bodentiefe Fenster, ist **ab der ersten Minute sofort spürbar.**

**Ein besonderes Highlight** ist das **Atrium**, das **innerhalb des Essbereichs und der geräumigen Küche** vorzufinden ist. Ein **ansprechender Olivenbaum** sorgt für **außergewöhnliche Lichtverhältnisse** und eine **einzigartige Atmosphäre.** Ebenso **auf der Wohnebene** finden Sie eine sonnige **zweite Terrasse** vor. **Die Terrasse**, wie auch **der Dachgarten** eignen sich bestens für die Sommermonate, um mit Familie und Freunden entspannte Stunden zu verbringen. **Alle drei Schlafzimmer** sind **mit eigenen Bädern ausgestattet**, welche höchsten Komfort für alle Bewohner versprechen. **Besonders beeindruckend** ist der **Master-bedroom** mit einem **Bad en Suite** und **freistehender Badewanne** inklusive. **Hier finden Sie zu Ihrer wohlverdienten Ruhe und der absoluten Entspannung.**

**Nummerierung der einzelnen Räumlichkeiten, siehe angefügter Grundrissplan** innerhalb des Exposés.

#### **Top 6- Wohnnutzfläche ca. 173.05 m<sup>2</sup>**

1 Vorraum ca. 1,82 m<sup>2</sup>

2 Abstellnische ca. 1,09 m<sup>2</sup>

3 Flur 1 ca. 3,29 m<sup>2</sup>

4 Wohnsalon ca. 41,61 m<sup>2</sup>

5 Küche ca. 37,77 m<sup>2</sup>

6 Bad 1 ca. 2,53 m<sup>2</sup>

7 Vorraum 2 ca. 4,22 m<sup>2</sup>

8 WC ca. 1,56 m<sup>2</sup>

9 Zimmer 1 ca. 14,31 m<sup>2</sup>

10 Zimmer 2 ca. 16,52 m<sup>2</sup>

11 Zimmer 3 ca. 22,69 m<sup>2</sup>

12 Bad 2 ca. 2,38 m<sup>2</sup>

13 Bad 3 (Bad en Suite) ca. 11,82 m<sup>2</sup>

14 Abstellraum ca. 4,73 m<sup>2</sup>

15 Flur 3 ca. 1,64 m<sup>2</sup>

16 Atrium ca. 5,06 m<sup>2</sup>

17 Terrasse 1 ca. 8.23 m<sup>2</sup>

18 Dachgarten/Terrasse 2, ca. 33.99 m<sup>2</sup>

Raumhöhe bis rund 3.68 m

### **Fakten des Wohnprojekts im Überblick**

- 5 Regelgeschosswohnungen
- **1 Dachgeschosswohnung- Penthouse mit privatem Lift und einem großen Dachgarten**
- **Wohn-Nutzflächen** von ca. **76 m<sup>2</sup>- ca. 185 m<sup>2</sup>**
- **3-4 Zimmer**
- perfekte Raumaufteilung
- **verschiedene Freiflächen wie Balkon/Terrasse/Dachterrasse oder Eigengarten**
- **Raumhöhen** von **2,52 m bis 3,98 m**

- **hochwertige** und **exklusive Materialien**
- **Garage** mit **3 KFZ-Stellplätzen** und einer Drehplatte versehen
- Die **Stellplätze sind optional** um € 30.000 zu erwerben
- **Barrierefrei** zugänglich
- Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss

**Die Immobilie wird schlüsselfertig ausgestattet übergeben.** Auch ist es möglich das **maßgefertigte Interieur das innerhalb des 3D Rundgangs zu sehen ist,** (siehe angefügter Link) über die **ausführende Architektin** und gegen Aufzahlung **zu beauftragen** und **umsetzen zu lassen.** Wir beraten Sie **umfassend und sehr gerne!**

#### **Ausstattung & Besonderheiten**

- **Vollwärmeschutzfassade**
- **Fußbodenheizung**
- **Raumthermostat** in **jedem Raum extra** zu bedienen
- **Bodenkühlung**
- **Klimaanlage**
- **Smart-Home-System**



- **effiziente Erdwärmepumpe** zur Beheizung, **drei Tiefenbohrungen** mit **je 220 m**.
- **Echtholzparkett** in EICHE von **HAFRO**, **gebürstet** und **oxidativ weiß geölt**
- **Bäder & Toiletten** erhielten Platten mit den Maßen 120x60cm bzw. 80x80cm von **FLORIM - STONE & MORE**
- **Sicherheitseingangstüren** der **Widerstandsklasse 4** und **schallgedämmter Ausführung** von **CITY DOORS**
- Die **3-fach** isolierverglasten **JOSKO Fenster** mit **verdeckten Bändern** und **Terrassentürelementen** werden in der **SERIE PLATIN mit Holz/ALU** versehen
- Die **VELUX Dachflächenfenster** sind mit **Außen Jalousien** ausgestattet
- Die **Raffstores** werden hofseitig **ebenso in der Farbe der Fenster** „Serie Platin“ ausgeführt
- **Raffstore-Beschattung** mittels **elektrischer Steuerung**
- **Videogegensprechanlage**
- **EVVA Zentralschlüsselsystem**
- **Barrierefreie Dusche-** Glasscheiben in schwarzem Metallrahmen, **Dornbracht Shower Pipe** mit rundem Brause-Thermostat
- **Der Lift** führt vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss
- Die **Garage** wurde mit **einer Drehplatte** versehen

## Weiterführende Informationen

Das Bauvorhaben wird vorbehaltlich behördlicher oder etwaiger notwendiger Änderungen bei der Ausarbeitung der Werk- oder Detailzeichnungen gemäß dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung erstellt. Änderungen in der Plangestaltung sowie in der Bauausführung bleiben daher vorbehalten. Die Gestaltung der Außenanlagen wird vom Bauherrn in Abstimmung mit der Stadt Wien festgelegt. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen. Eine eventuelle in den Verkaufsunterlagen dargestellte Möblierung ist im Kaufpreis nicht inbegriffen. Geringfügige Abweichungen von dieser Baubeschreibung sowie den Flächenangaben stellen keine Wertminderung dar. Die Gewährleistung für die Bauleistungen richten sich nach den einschlägigen Ö-Normen. Es gilt als vereinbart, dass der Bauherr die Herstellungskosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt.

Da wir gegenüber dem Bauträger nachweislich sind, ersuchen wir um vollständige Angabe ihrer Kontaktdaten (Namen, E-Mail Adresse und Telefonnummer) um einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren zu können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap