

"Exquisites Luxus-Penthouse mit großer Dachterrasse im Erstbezug"



Kücheninsel und separater Essbereich, Visualisierung

Objektnummer: 5660/7171

Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	173,05 m ²
Gesamtfläche:	215,27 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	2,07 m ²
Heizwärmebedarf:	A++ 52,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Kaufpreis:	2.600.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



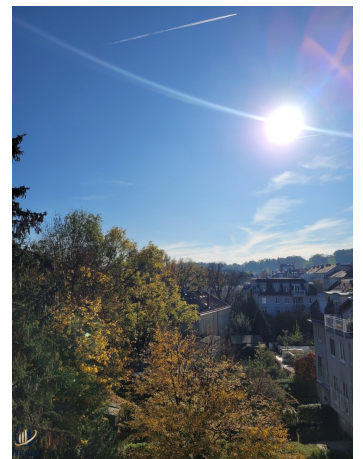
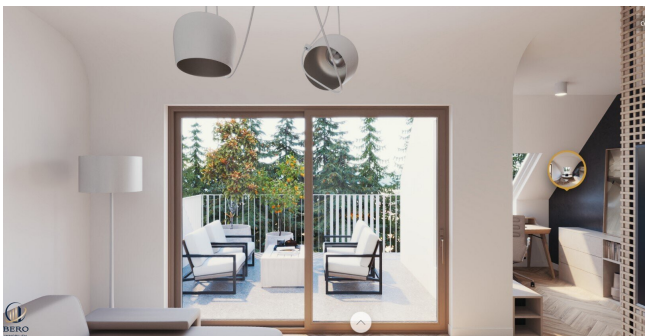
Beatrix Fötsch

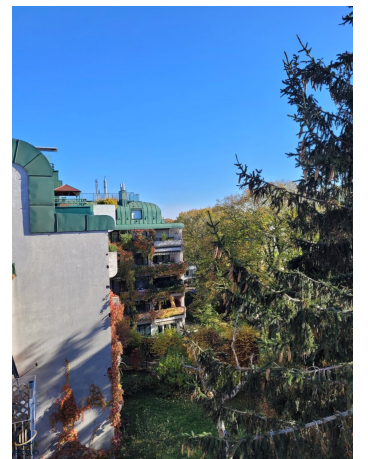
Bero Immobilien GmbH
Elisabethstraße 22 Top 2
1010 Wien

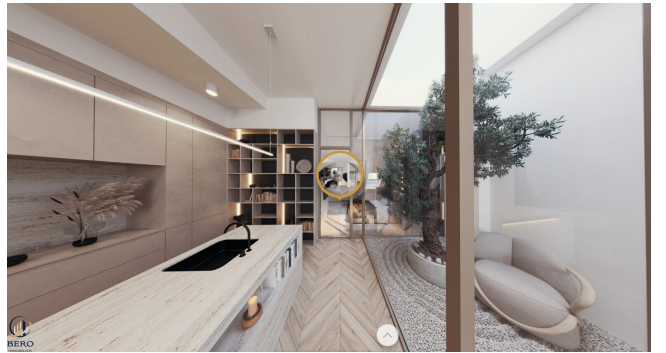
T +43 1 997 80 64
H +43 699 11227903

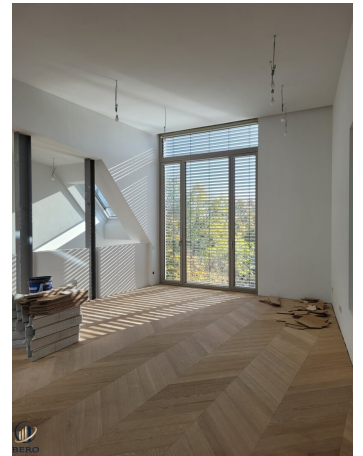
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

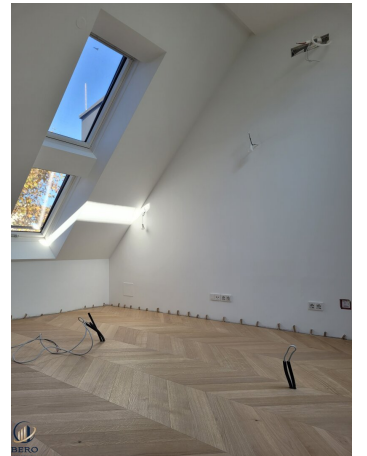
Verfügung.

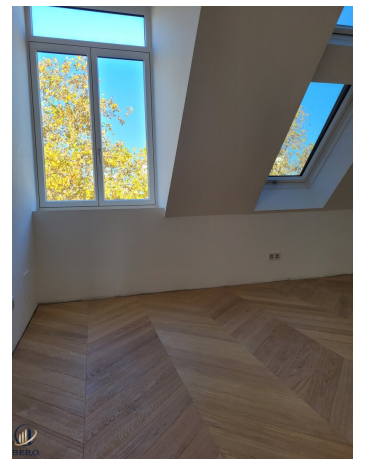
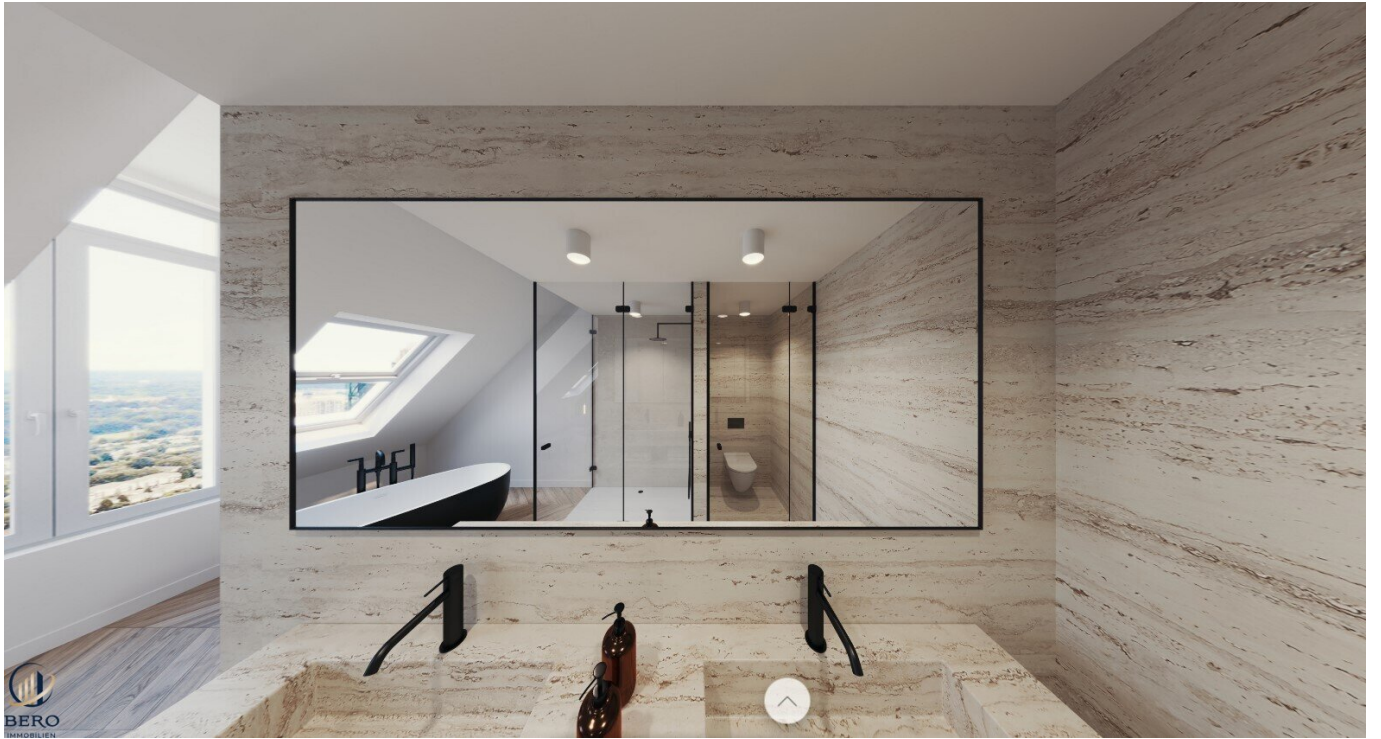


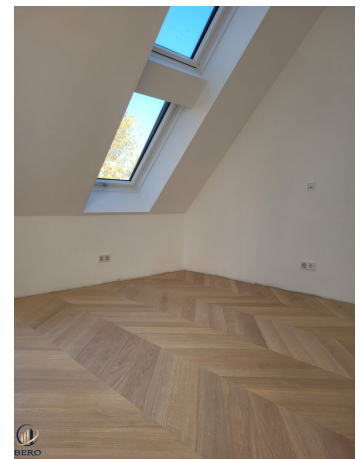
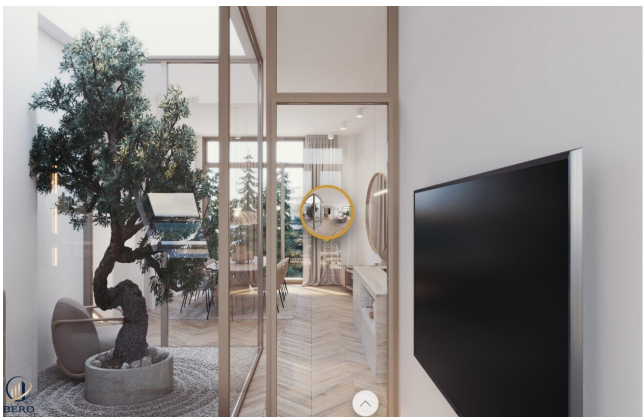






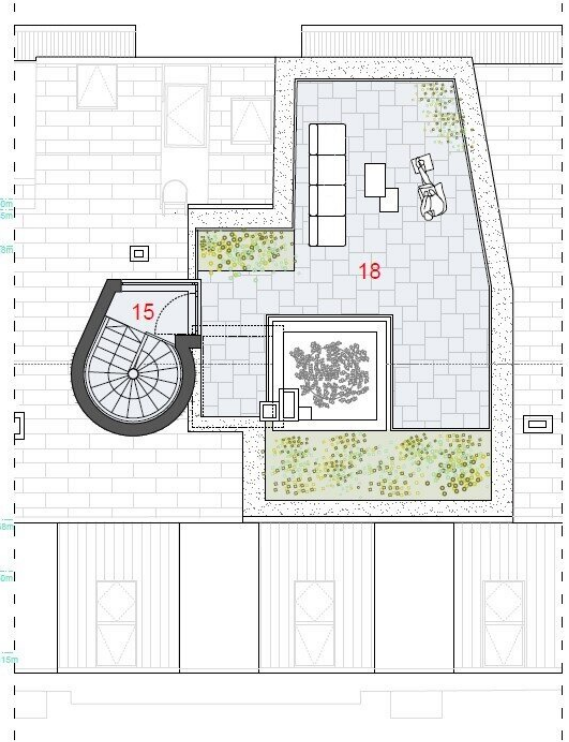
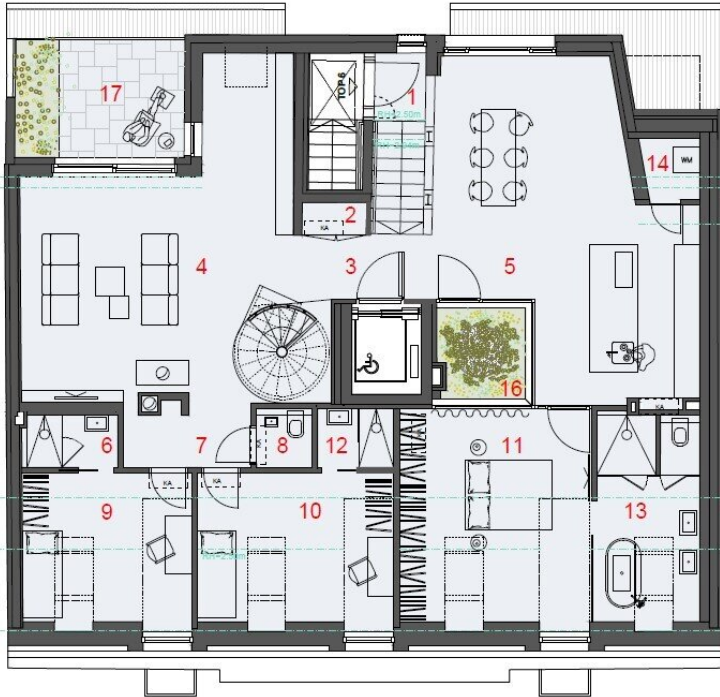








BERO
IMMOBILIEN



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



BERO
 IMMOBILIEN



M 1:100 @A3



TOP 6 - 1. DACHGESCHOSS

1	Vorraum	ca. 1.82 m ²
2	Abstellnische	ca. 1.09 m ²
3	Gang 1	ca. 3.29 m ²
4	Wohnzimmer	ca. 41.61 m ²
5	Küche	ca. 37.77 m ²
6	Bad 1	ca. 2.53 m ²
7	Gang 2	ca. 4.22 m ²
8	WC	ca. 1.56 m ²
9	Zimmer 1	ca. 14.31 m ²
10	Zimmer 2	ca. 16.52 m ²
11	Zimmer 3	ca. 22.69 m ²
12	Bad 2	ca. 2.38 m ²
13	Bad 3	ca. 11.82 m ²
14	Abstellraum	ca. 4.73 m ²
15	Gang 3	ca. 1.64 m ²
16	Atrium	ca. 5.06 m ²
	<u>Wohnnutzfläche</u>	<u>ca. 173.05 m²</u>
17	Terrasse 1	ca. 8.23 m ²
18	Terrasse 2	ca. 33.99 m ²
	Fläche inkl. Balkon/ Terrasse	<u>ca. 215.27 m²</u>
	Kellerabteil Top 6 / ER06	ca 2.07 m ²
	Raumhöhe	ca. bis 3.68 m

Objektbeschreibung

Für Menschen die das Besondere lieben

Dieses **exklusive** und **generalsanierte Zinshaus** befindet sich in **sehr guter Lage 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**. 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 der Liegenschaft.

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

Fakten des Wohnprojekts im Überblick

- 5 Regelgeschosswohnungen
- 1 Dachgeschosswohnung- Penthouse mit privatem Lift und einem großen Dachgarten
- Wohn-Nutzflächen von ca. 76 m²- ca. 185 m²
- 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

Beschreibung der rund 173 m² 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 m²** erreichen Sie über eine ansprechende 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 großzügigen, wie auch offenen 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**.

Top 6- Penthouse

Wohnnutzfläche ca. 173.05 m², Raumhöhe bis rund 3.68 m

Angefügt die Nummerierung der einzelnen Räumlichkeiten, siehe angefügter Grundrissplan innerhalb des Exposees.

1) Vorraum ca. 1,82 m²

2) Abstellnische ca. 1,09 m²

- 3) Flur 1 ca. 3,29 m²
- 4) Wohnsalon ca. 41,61 m²
- 5) Küche ca. 37,77 m²
- 6) Bad 1 ca. 2,53 m²
- 7) Vorraum 2 ca. 4,22 m²
- 8) WC ca. 1,56 m²
- 9) Zimmer 1 ca. 14,31 m²
- 10) Zimmer 2 ca. 16,52 m²
- 11) Zimmer 3 ca. 22,69 m²
- 12) Bad 2 ca. 2,38 m²
- 13) Bad 3 (Bad en Suite) ca. 11,82 m²
- 14) Abstellraum ca. 4,73 m²
- 15) Flur 3 ca. 1,64 m²
- 16) Atrium ca. 5,06 m²
- 17) Terrasse 1 ca. 8.23 m²
- 18) Dachgarten/Terrasse 2, ca. 33.99 m²

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 Auftraggeber nachweispflichtig 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