

## Neu | Luxus-Penthouse für höchste Ansprüche!



**Objektnummer: 163**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1190 Wien                               |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 302,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 302,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>           | 9                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 3                                       |
| <b>WC:</b>               | 4                                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 3                                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>           | 28,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>B</b> 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 2.700.000,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Jordanov**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200





















## Objektbeschreibung

Das exklusive Penthouse bietet eine perfekte Kombination aus großzügigen Grundflächen mit der Möglichkeit, eine unvergleichliche Atmosphäre zu schaffen.

Ästhetik, Individualität und Lifestyle wurden dabei von einem namhaften Architekten verwirklicht.

Die außergewöhnliche Immobilie ist auf zwei Ebenen mit einer Gesamtfläche von 302m<sup>2</sup> aufgeteilt. Eine wunderbare Dachterrasse fasziniert mit einem traumhaften Rundumblick.

Große Fenster verleihen eine einladende Atmosphäre, wobei eine beeindruckende Fensterfront im Wohnzimmer diesen Raum besonders hell und großzügig wirken lässt.

### **Raumaufteilung:**

#### **Ebene 1:**

- Vorraum
- Gäste-WC
- großzügiges Wohnzimmer
- Zimmer, abgetrennt durch eine Glaswand
- Küche mit Essplatz, ebenfalls durch eine Glaswand abgetrennt
- zudem ein weiteres Zimmer
- Gästezimmer mit eigenem Badezimmer
- Terrasse kann von allen Räumen direkt erreicht werden (Süd- bzw. Nordausrichtung)

## **Ebene 2:**

- 2 Terrassen
- 2 Bäder
- 2 Zimmer
- eindrucksvolle Garderobe
- Vorraum mit Zugang auf die Dachterrasse

## **Dachterrasse**

- ca. 77m<sup>2</sup>

## **Ausstattung:**

- dunkler Parkettboden
- hochwertig eingerichtete Küche mit Geräten von Miele und Gaggenau
- Fußbodenheizung
- Etagenheizung
- Klimaanlage
- elektrische Außenjalousien



- Kamin im Wohnzimmer
- Gegensprechanlage
- Alarmanlage
- geräumiger Abstellraum im Keller
- 3 Garagenplätze

**Mit dieser Immobilie erwerben Sie eine Traumwohnung mit viel Atmosphäre und einer bezaubernden Aussicht in einer der schönsten Toplagen Wiens!**

**Lage:**

Das Penthouse liegt im wunderschönen Sievering, wobei es in unmittelbarer Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, einen Kindergarten und eine Schule gibt.

Die Innenstadt sowie auch der wunderschöne Wienerwald und Neustift am Walde sind sehr schnell zu erreichen.

*\*Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

*Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts*

*fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.*

*Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.500m



Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap