

## Wunderschönes Penthouse mit herrlichem Blick und Dachterrasse in Prestige Lage



Wohnbereich/ Symbolbild

**Objektnummer: 2521**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	166,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	11,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,63 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	2.370.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	366,16 €
<b>USt.:</b>	36,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

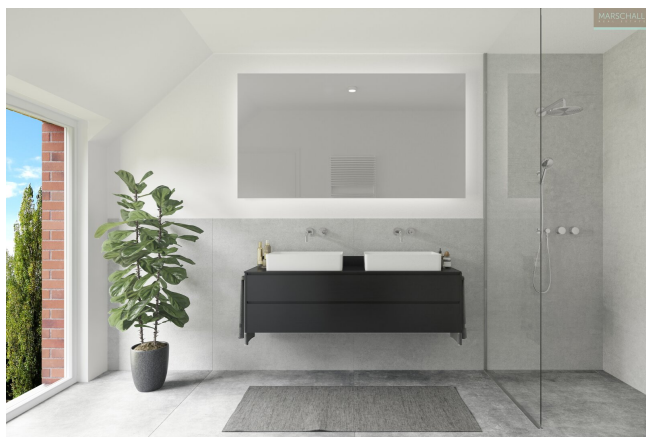


**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4

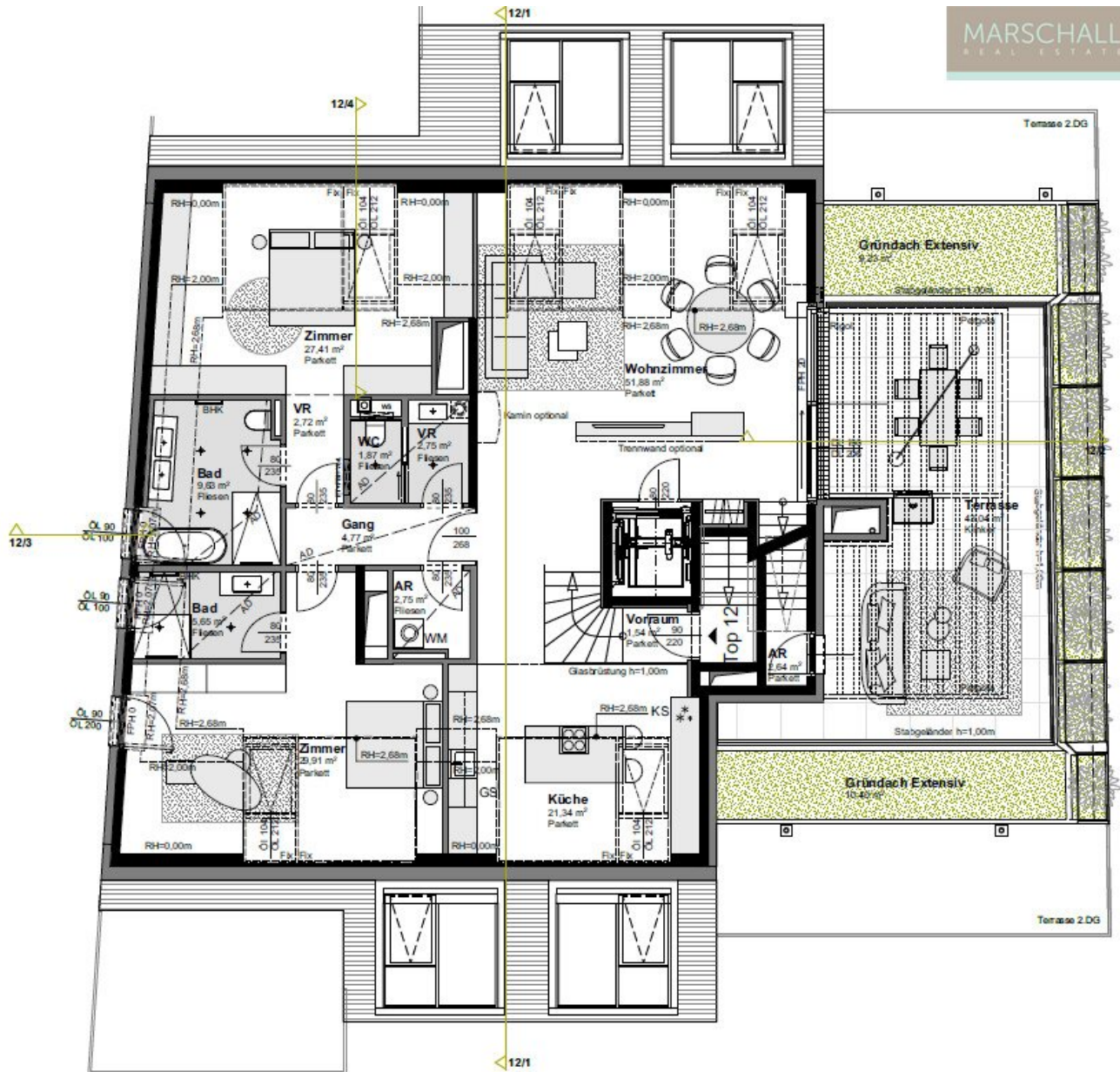
















## Objektbeschreibung

### LAGE

Dieses exklusive Penthouse mit wunderschönem Blick befindet sich in einem repräsentativen Neubau in bester Lage von Döbling.

### RAUMAUFTeilUNG und AUSSTATTUNG

Das ca. 166 m<sup>2</sup> große Penthouse mit direktem Liftausstieg verfügt über einen schönen Wohnbereich mit angrenzender Küche und bietet Zugang zu der großzügigen vorgelagerten Süd-Ost-Terrasse. Über eine wohnungsinterne Treppe gelangt man zur herrlichen ca. 33 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse, die ebenfalls einen schönen Blick auf ganz Wien, sowie die Weingärten bietet. Ein Highlight sind die raumhohen Verglasungen, welche für ein besonders exklusives Wohngefühl sorgen.

Das Apartment verfügt über einen Master-Schlafbereich mit Bad en suite, einem weiteren Schlaf- sowie Badezimmer, ein Gäste-WC und einen Wirtschaftsraum.

Die exklusive Ausstattung umfasst u.a

- Eichendielenparkett
- Fußbodenheizung & Klimaanlage
- Smart-Home-System
- Holz-Alu-Fenster
- Video-Gegensprechanlage

Die Wohnung ist mit einer Klimaanlage, sowie einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist der hauseigene Weinkeller mit schicken Degustationsraum, der für Weinverkostungen und gesellschaftliche Anlässe genutzt werden kann.

### INFRASTRUKTUR



Die ausgezeichnete Lage bietet sowohl höchste Lebensqualität und Prestige als auch eine optimale Infrastruktur. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich am beliebten Grinzinger Stadtplatz und sind fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar.

Mit der Straßenbahnlinie 38 ist die Innere Stadt ohne Umsteigen innerhalb von ca. 25 Fahrminuten erreichbar. Der Flughafen ist ebenso sehr gut und schnell erreichbar.

## **INFORMATION**

In der hauseigenen Tiefgarage stehen XL Parkplätze (Doppelparker) zu je EUR 75.000,- zum Erwerb.

Darüber hinaus ist dem Apartment ein geräumiges Kellerabteil zugehörig.

Provision: 3 % + 20 % USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers/der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr.

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.