Luxuspenthouse mit riesiger Terrasse und Traumblick in Bestlage/Döbling

Blick vom Eingang in den Wohnsalon

Objektnummer: 2744

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2009
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,00 m²
Nutzfläche:	447,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Keller:	11,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	1.998.000,00 €
Betriebskosten:	483,37 €
USt.:	48,34 €

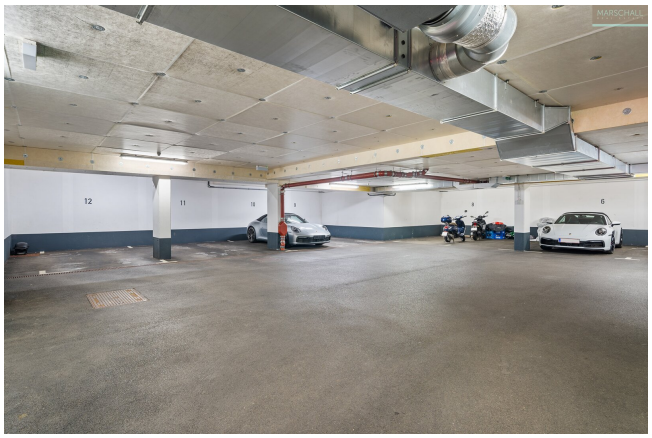
Infos zu Preis:

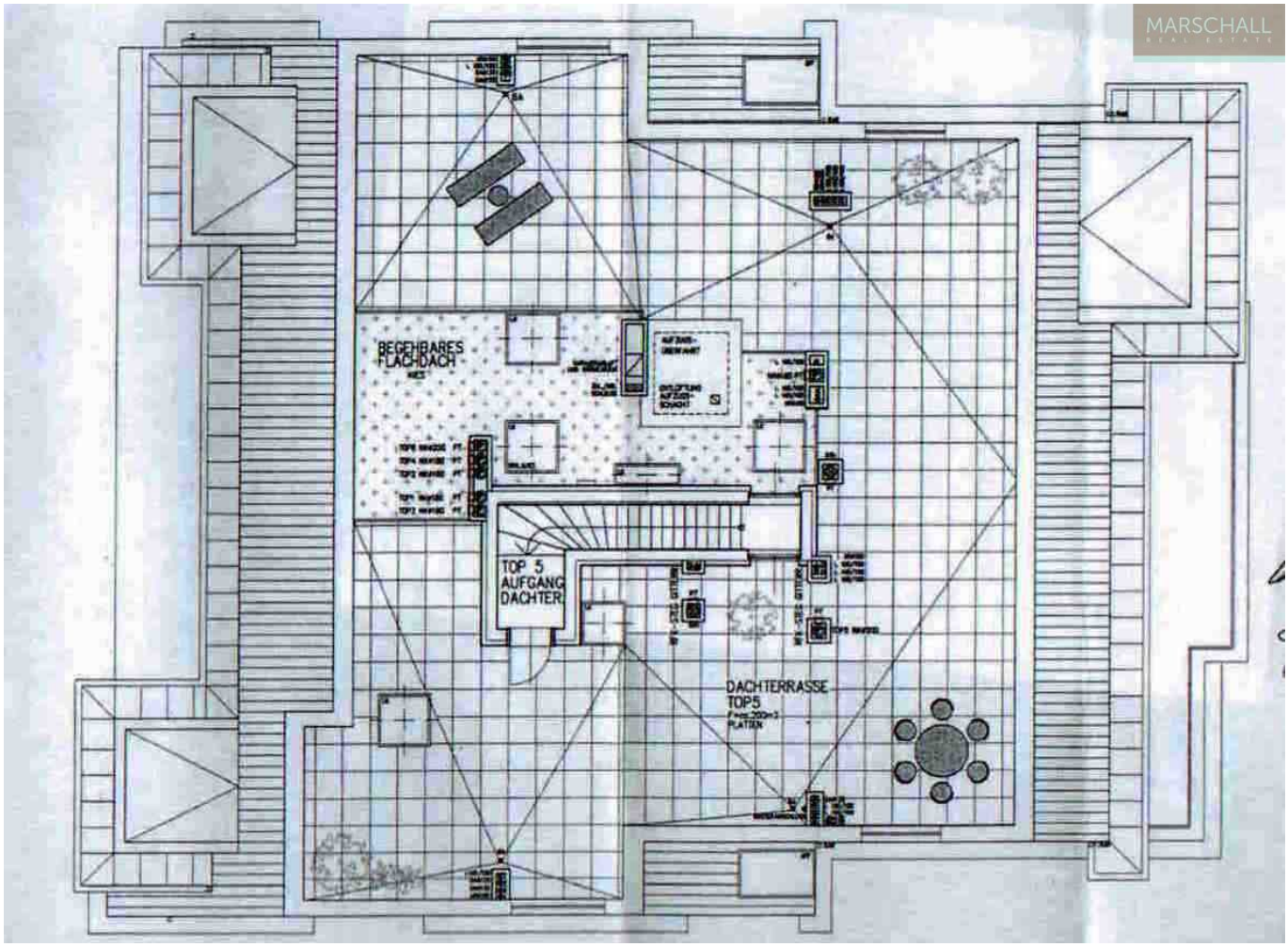
Für die beiden Garagenplätzen werden BK € 53,05 + 20% Ust plus eine Rücklage von € 21,26 verrechnet

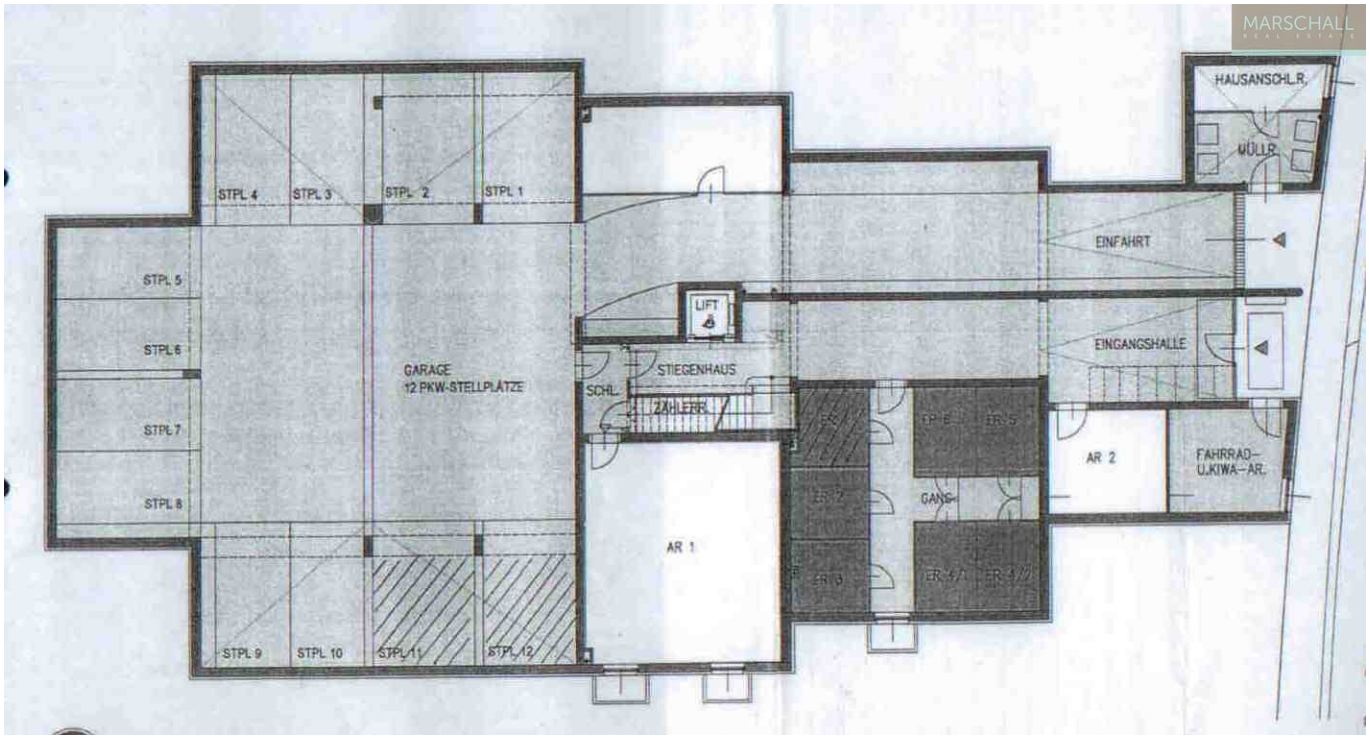
Provisionsangabe:

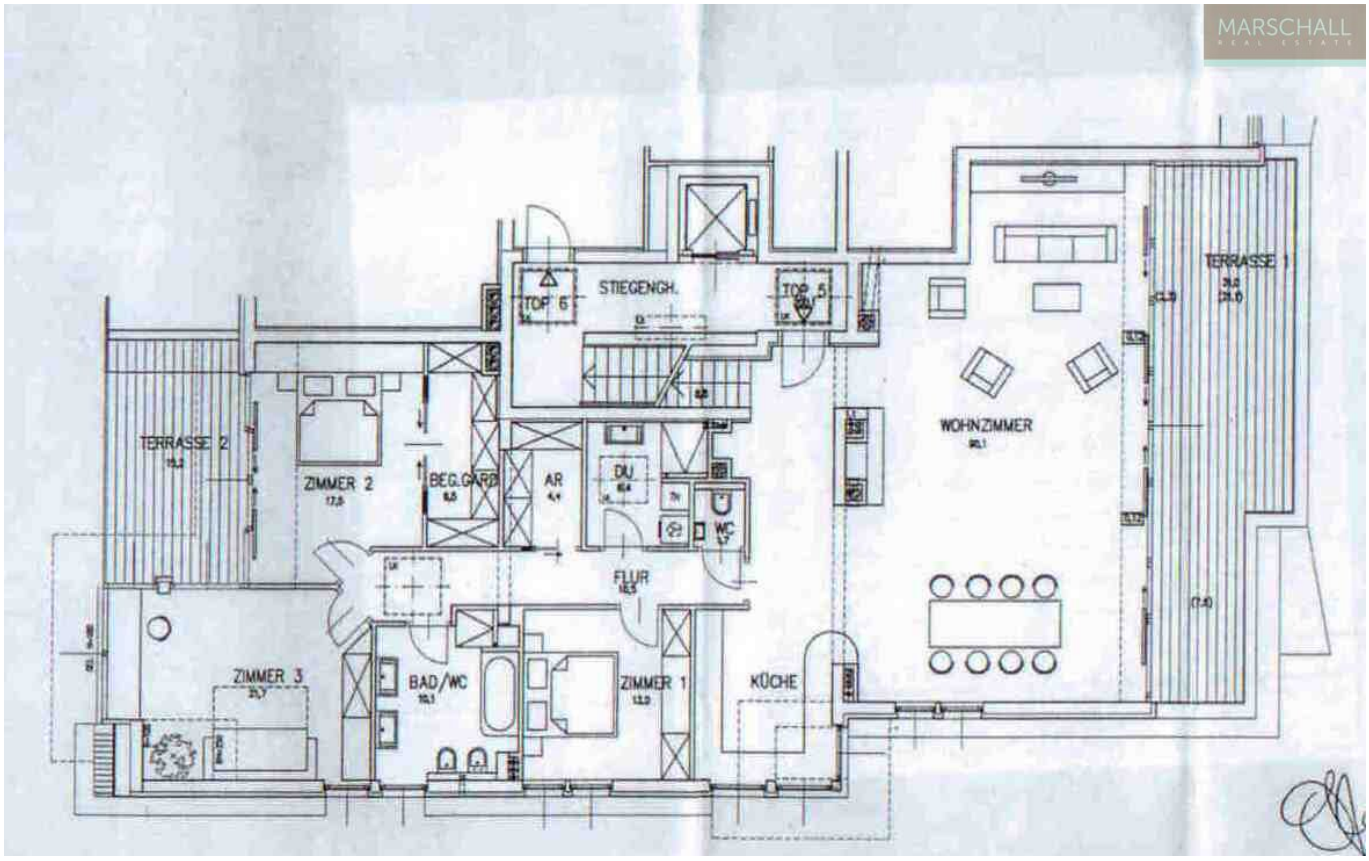
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner




MARSCHALL
REAL ESTATE
BEGEHBARES FLACHDACH
TOP 5 AUFGANG DACHTER
DACHTERRASSE TOP5
PLATTEN


STPL 4
STPL 3
STPL 2
STPL 1
STPL 5
STPL 6
STPL 7
STPL 8
STPL 9
STPL 10
STPL 11
STPL 12
GARAGE
12 PKW-STELLPLÄTZE
LIFT
STIEGENHAUS
SCHL.
ZÄHLERR.
AR 1
ER 1
ER 2
ER 3
ER 4
ER 5
GANG
AR 2
HAUSANSCHL.R.
MÜLLR.
EINFAHRT
EINGANGSHALLE
FAHRRAD–
U.KIWA–AR.


TERRASSE 2
ZIMMER 2
BEG.GARD
AR
DU
WC
TOP 6
STIEGENGH.
TOP 5
WOHNZIMMER
TERRASSE 1
FLUR
ZIMMER 3
BAD/WC
ZIMMER 1
KÜCHE

Objektbeschreibung

LAGE

Dieses Penthouse befindet sich in der obersten Etage eines luxuriösen Neubaus in bester Lage in Döbling/Glanzing. Die Nähe zum Pötzleinsdorfer Schlosspark, sowie des beliebten Wein- und Heurigenortes Neustift bietet attraktive Freizeitmöglichkeiten.

RAUMAUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG

Von der repräsentativen Eingangshalle im Haus gelangt man auf selber Ebene barrierefrei zum Lift, in die Garage und zu den Einlagerungsräumen.

Beim Betreten der Wohnung beeindruckt sofort der Blick in den großen, lichtdurchfluteten Wohnsalon mit vorgelagerter Terrasse und offener Küche.

Am dezenten Platz für die Garderobe vorbei, befindet sich der Zugang zum privaten Bereich des Penthouses. Der teilmöblierte Masterbedroom besticht durch die begehbare Garderobe und den direkten Ausgang auf die gartenseitige, absolut ruhige S/W-Terrasse.

Auch vom angrenzenden 2. Schlafzimmer genießt man dank großzügiger Verglasung diesen Grünblick.

Das tageslichthelle Hauptbad mit 2 Waschtischen, Badewanne, Dusche, WC und Bidet entspricht der gehobenen Ausstattung dieser Luxuswohnung.

Ein weiteres Zimmer bietet sich zur Nutzung als Gästezimmer oder Homeoffice an, dem gegenüber liegt nicht nur das geräumige Duschbad mit Waschmaschinen-Anschluss, sondern auch das Gäste-WC und ein neu mit Kästen verbauter Abstellraum.

Vom Eingangsbereich der Wohnung führt die Treppe zum Ausgang auf die fast 200 m2 große Dachterrasse mit atemberaubenden Panoramablick über Wien und die Weinberge.

Eine Anschlussmöglichkeit für ein Whirlpool ist vorhanden.

Geschmackvolles Feinsteinzeug in den Nassräumen, Klima-Anlage und Fußbodenheizung sind ebenfalls Teil der gehobenen Ausstattung.

Die hochwertigen Parkettböden wurden im Februar 2025 abgeschliffen und neu versiegelt und alle Wände frisch ausgemalt, dadurch befindet sich das Penthouse in einem neuwertigen Zustand, lediglich die Terrassenböden bedürfen noch einer Überarbeitung.

INFRASTRUKTUR

Zwischen Pötzleinsdorf und Krottenbach gelegen, sind die Naherholungsgebiete Pötzleinsdorfer Schlosspark und Neustift am Walde fußläufig erreichbar, auch Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindergärten, Schulen, die Universität für Bodenkultur oder die American International School, sowie die AMADEUS International School sind in näherer Umgebung. Gersthof und Sievering bieten einen abwechslungsreichen Mix aus Märkten, Cafés, Bäckereien, Boutiquen, Restaurants, Apotheken, Ärzte und Anbietern für Gesundheit, Fitness und Schönheitspflege.

Die Buslinie 35A ist die nächstgelegene Verbindung zum öffentlichen Verkehrsnetz von Wien, in ca. 35 Minuten erreicht man das Zentrum.

INFORMATION

Ein ca. 6,5 m2 großer Einlagerungsraum ist dieser Wohnung zugehörig.

2 überbreite Stellplätze in der hauseigenen Garage stehen um je € 40.000,- zur Verfügung. Die BK betragen monatlich je € 26,52,- + 20% Ust und eine Reparaturrücklage von je € 10,63 pro Monat wird eingehoben.

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt

Die oben angeführten Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers 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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <2.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap