Penthouse de Luxe – Wohnen mit Blick auf die Donau in vollendeter Eleganz

Wohnraum

Objektnummer: 2768

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	177,00 m²
Nutzfläche:	450,00 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	2
Keller:	11,45 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	2.960.000,00 €
Betriebskosten:	803,20 €
USt.:	80,32 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH
Währinger Straße 2-4

MARSCHALL

MARSCHALL

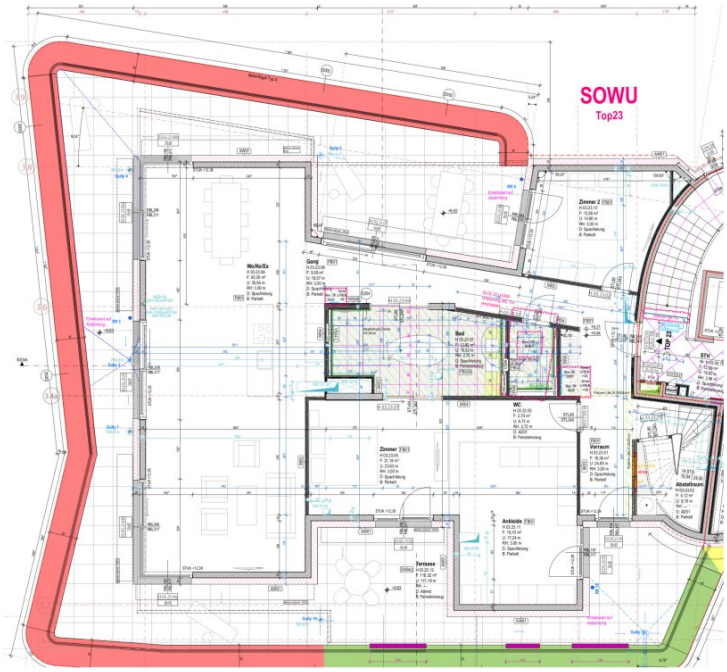
MARSCHALL

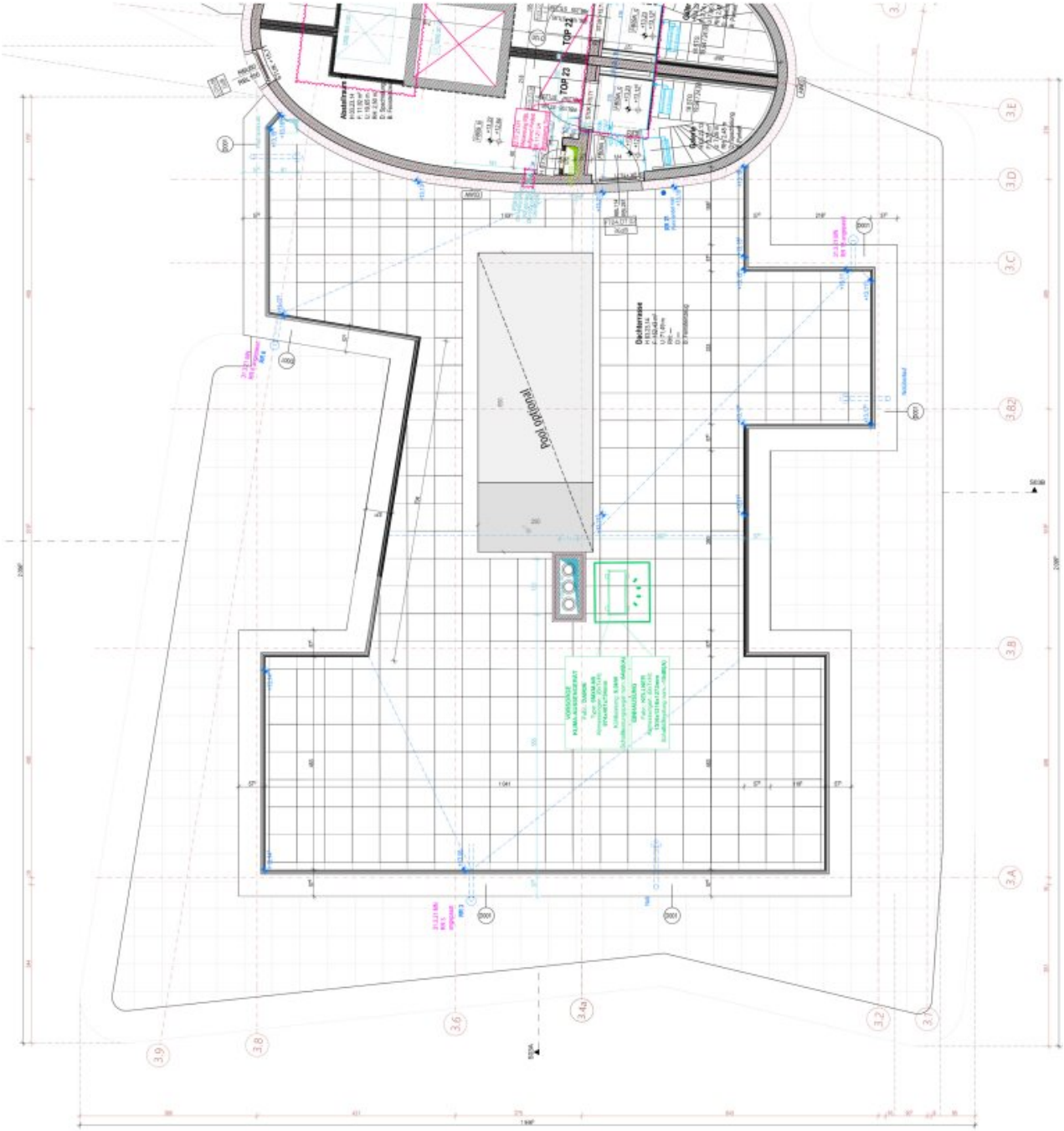
MARSCHALL

MARSCHALL
REAL ESTATE

MARSCHALL

MARSCHALL


SOWU
Top23


TOP 23
TOP 22
Pool optional
Dachterrasse
3.A
3.B
3.B2
3.C
3.D
3.E
3.2
3.3
3.4a
3.6
3.8
3.9

Objektbeschreibung

BESCHREIBUNG

Dieses Penthouse ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Platz zum Aufatmen, Ankommen und Wohlfühlen. Der freie Blick über die Donau, begleitet vom sanften Spiel der Natur, schafft eine ganz besondere Atmosphäre, die jeden Tag aufs Neue verzaubert. Hier erwartet Sie nicht nur Ruhe, sondern auch ein Lebensstil, der inspiriert: Ein hauseigenes Fitnessstudio, eine entspannende Sauna, ein Concierge-Service, der Ihnen den Alltag erleichtert, und ein Badesteg – ideal für sonnige Stunden am Wasser oder entspannten Spaziergängen. Die Infrastruktur lässt ebenfalls keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ein großes Einkaufszentrum mit einer Vielzahl an Shops erreichen Sie bequem in nur 10 Minuten mit dem Auto.

RAUMAUFTEILUNG

Beim Betreten der Wohnung beeindrucken sofort die großzügigen Raumhöhen von ca. 3,00 m sowie der einladende Vorraum, von dem aus sämtliche Räume zentral begehbar sind. Rechter Hand befindet sich ein großzügiges Zimmer mit direktem Zugang zur Terrasse – ideal als Kinder- oder Gästezimmer nutzbar. Geradeaus führt der Vorraum weiter in das elegante Masterbad, das einen direkten Durchgang in den großzügigen Master-Bedroom bietet. Hier schließt sich ein begehbarer Schrankraum an, der auch als viertes Zimmer genutzt werden kann. Auch von diesem Bereich gelangen Sie direkt auf die Terrasse. Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete, sehr großzügige Wohnbereich mit offener Küche. Der atemberaubende Blick auf die Donau und die umliegende Natur macht diesen Raum zum Highlight des Penthouses. Mehrere Ausgänge ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Über eine Treppe im Vorraum erreichen Sie die beeindruckende, ca. 152 m² große Dachterrasse mit Rundumblick. Hier erwarten Sie ein Whirlpool sowie Anschlüsse für eine Outdoor-Küche – ein perfekter Ort zum Entspannen, Genießen und Verweilen.

Fazit: Eine gelungene Naturoase mit allem Komfort und dennoch in unmittelbarer Nähe zur Stadt.

AUSSTATTUNG DER WOHNUNG im Kaufpreis ist die hochwertige Gesamtausstattung im Wert von € 260.000,- beinhaltet

- Voll ausgestattete Einrichtung (außer Betten)
- 3 Zimmer (optional erweiterbar auf 4)
- Hohe, lichtdurchflutete Räume
- Echtholz-Parkettboden
- Exklusives Feinsteinzeug
- Hochwertige Sanitärausstattung mit Bidet und Pissoir

- Fußbodenheizung
- Klimatisierung durch Betonkernkühlung
- Elektrische Außenjalousien
- Fenster mit 3-fach Isolierverglasung
- Hochwertige Miele-Küchengeräte
- Terrasse mit Steckdosen, Außenbeleuchtung & Wasserentnahmestelle
- LOXONE Smart Home System
- Aufzugsanlage
- Whirlpool

- Heizen erfolgt über ein eigenes Brunnenwasserwerk

AUSSTATTUNG DER WOHNANLAGE

- Privater Badesteg
- Concierge-Service
- Modernes Fitnesscenter
- Sauna und Dampfbad
- Kinderspielplatz
- Bootsanlegeplätze

INFASTRUKTUR

Dieses schöne Penthouse bietet eine hervorragende Lebensqualität mit hohem Freizeitwert und liegt direkt an einem Seitenarm der Donau. Die Donau Auen, das Naherholungsgebiet Wienerwald und die idyllische Stadt Klosterneuburg sowie Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Einkaufszentrum Q19 sind sehr schnell erreichbar. Die öffentlichen Verkehrsmittel (Linie 400 VOR) befinden sich vor der Türe und bringen Sie in ca. 10 min. zur U4-Station "Heiligenstadt".
Die Wiener Innenstadt und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

INFORMATION

1 Garagenplatz ist als Wohnungszubehör um € 35.000,-- + 20 % USt. mit zu erwerben (BK € 28,50 + 20 % USt. pro Monat)

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt.

Oben angeführte 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 <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
U-Bahn <4.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap