

# SCHAFBERG | PENTHOUSE | DACHGARTEN | POOL | FERNBLICK



Klare Architektur mit großen Fensterflächen

**Objektnummer: 1609\_45624**  
**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2001
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	297,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	35,31 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,16
<b>Kaufpreis:</b>	2.800.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

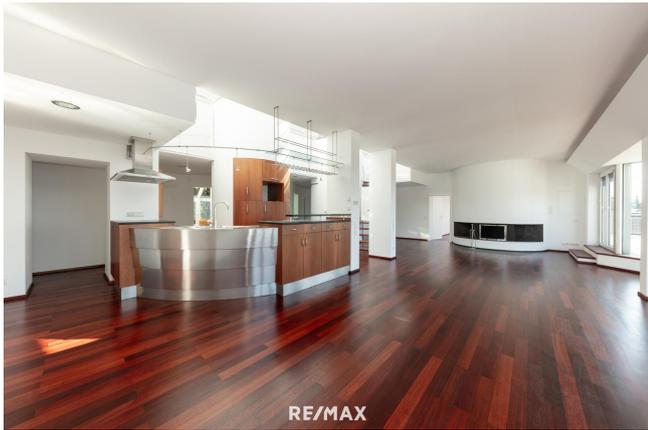


**Karin Prosenik-Resch**

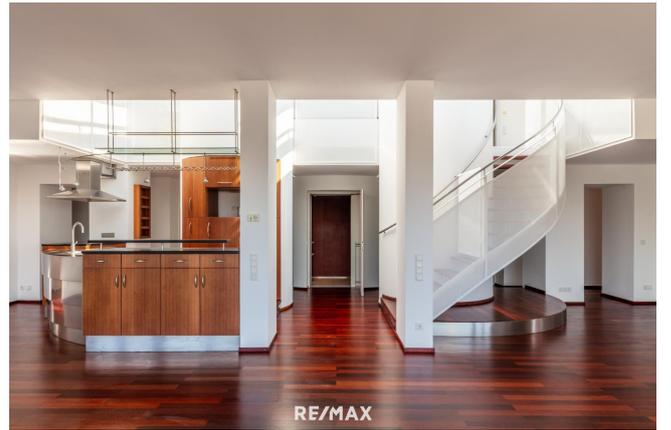
RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9



RE/MAX



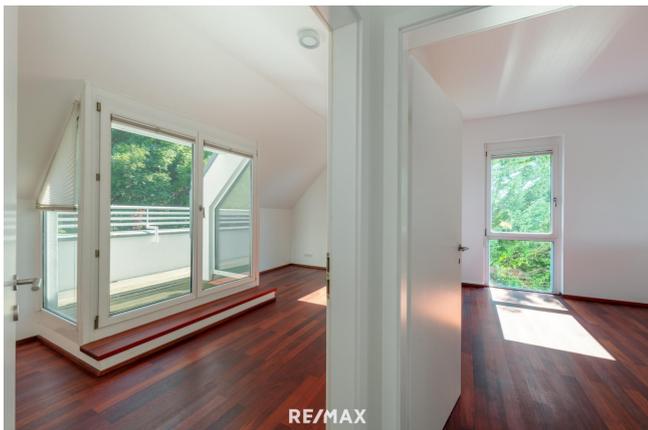
RE/MAX

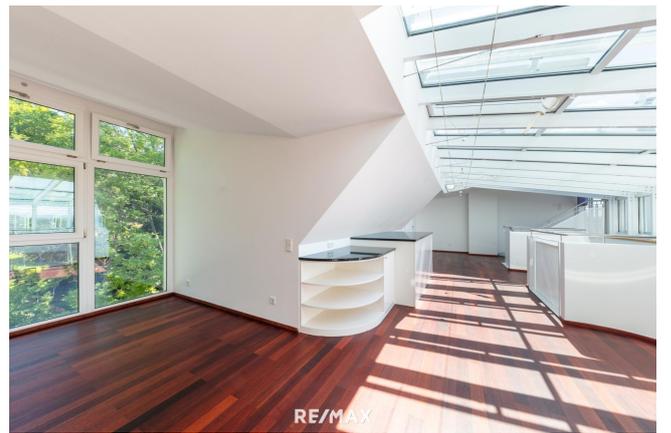
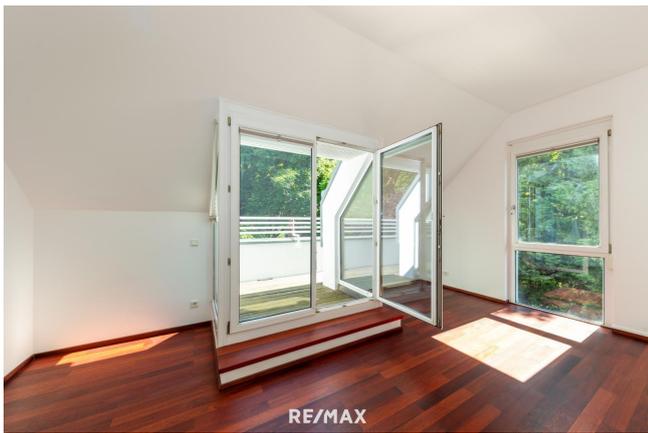


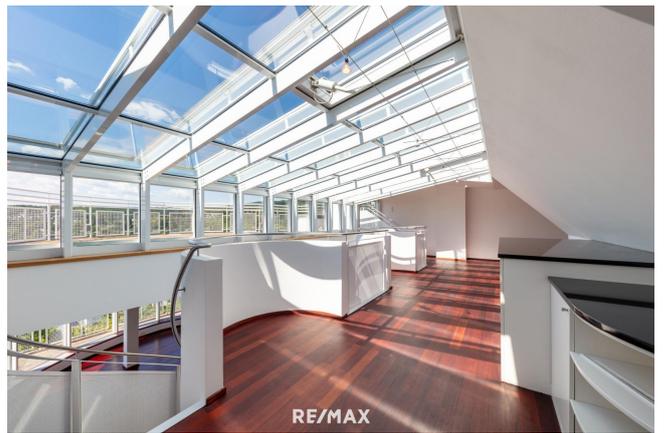
RE/MAX





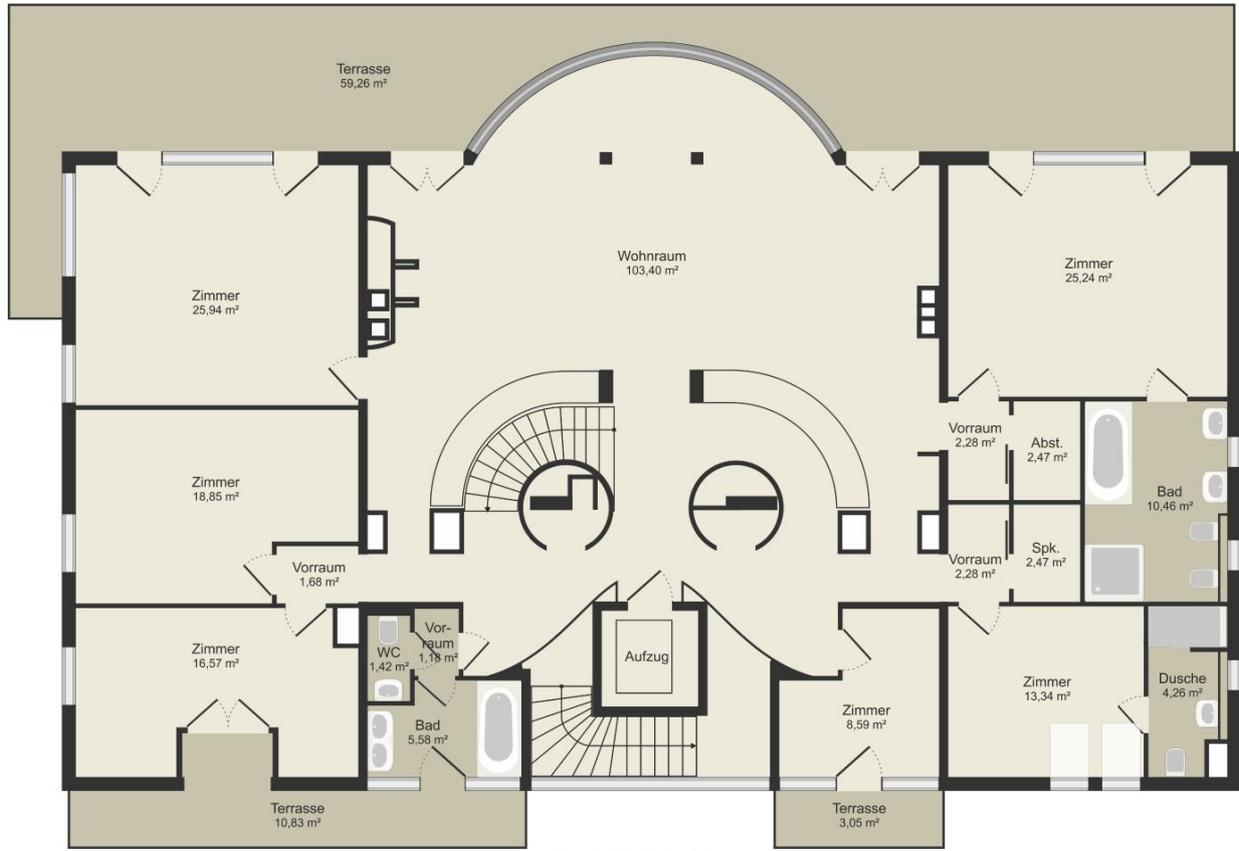












RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Wohnfläche: 297 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2 Ebenen:
- Ebene 1: 246 m<sup>2</sup> Wohnfläche: Wohnsalon mit Kamin und offener Küche - großzügige Verglasung zur Terrasse, 5 Schlafzimmer, 3 Bäder, 3 Toiletten, Garderoben, Abstellräume, Wirtschaftsraum
- Ebene 2: Galerie 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 1 Bad mit WC und Sauna, Ausgang auf die Dachterrasse
- Außenbereiche: Süd/West Terrasse, Dachterrasse- und garten mit Panoramablick ins Grüne und Wienblick - Privater Pool und Grillplatz
- Zugang: Lift direkt in die Wohnung, separater Wohnungseingang
- Komfort: Fußbodenheizung mit Gaszentralheizung, Kamin, 3 Garagenplätze, 35 m<sup>2</sup> Keller

Das Penthouse:

Die Anfang 2000er Jahre errichtete Wohnhausanlage wurde gezielt aufgelockert in den sonnigen Hang des Schafbergs terrassiert geplant und ausgeführt, auf einem rund 2.276 m<sup>2</sup> Grundstück entstanden insgesamt zwei Baukörper mit jeweils 9 Wohnungen. Aufgrund der laufenden Instandhaltungen befinden sich die Häuser in einem guten, dem Alter entsprechenden Erhaltungszustand.

Das Penthouse befindet sich in Haus 2 der Anlage, in zweiter Reihe von der Straße gut abgeschirmt. Seine erhöhte Lage über Haus 1 eröffnet einen beeindruckenden Panorama- und Fernblick, der seinesgleichen sucht. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über den Lift direkt in die Wohnung. Beim Betreten eröffnet sich ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit bodentiefer Verglasung, die einen beeindruckenden Panoramablick auf die Umgebung freigibt. Der offene Grundriss verbindet Wohn-, Ess- und Küchenbereich nahtlos und schafft eine harmonische Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche fügt sich perfekt in das stilvolle Ambiente ein und ist ideal für kulinarische Genießer und Gastgeber. Der Masterbedroom mit direktem Zugang zur Südwest-Terrasse und luxuriösem Badezimmer mit Walk-In-Dusche ist ein Rückzugsort der Extraklasse. Vier weitere Schlafzimmer (teilweise ebenso mit Terrasse), ein Gästezimmer/Homeoffice sowie praktische Garderoben runden das ausgereifte Raumkonzept ab.

Galerie und Dachterrasse:

Die obere Ebene des Penthouses begeistert mit einer großzügigen Galerie (51 m<sup>2</sup>), die als Bibliothek, Fitnessbereich oder Atelier genutzt werden kann. Hier befindet sich auch die Sauna und ein weiteres Bad mit WC. Die weitläufige Dachterrasse ist unbestritten das Highlight, auf der Sie die Sonne und die Natur am Pool in vollen Zügen genießen können.

Lagebeschreibung:

Dornbach besticht durch seine ruhige und dennoch zentral gelegene Umgebung. Die gute Anbindung an das städtische Verkehrsnetz, mit diversen Straßenbahnverbindungen in der

Nähe, ermöglicht eine komfortable Mobilität innerhalb Wiens. Alltägliche Einkäufe lassen sich bequem in nahegelegenen Supermärkten und Geschäften erledigen. Der Bezirk bietet zudem eine Vielzahl an Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, die zu entspannten Spaziergängen im Grünen einladen. Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Herzlich Willkommen in diesem außergewöhnlichen Penthouse!

---

---