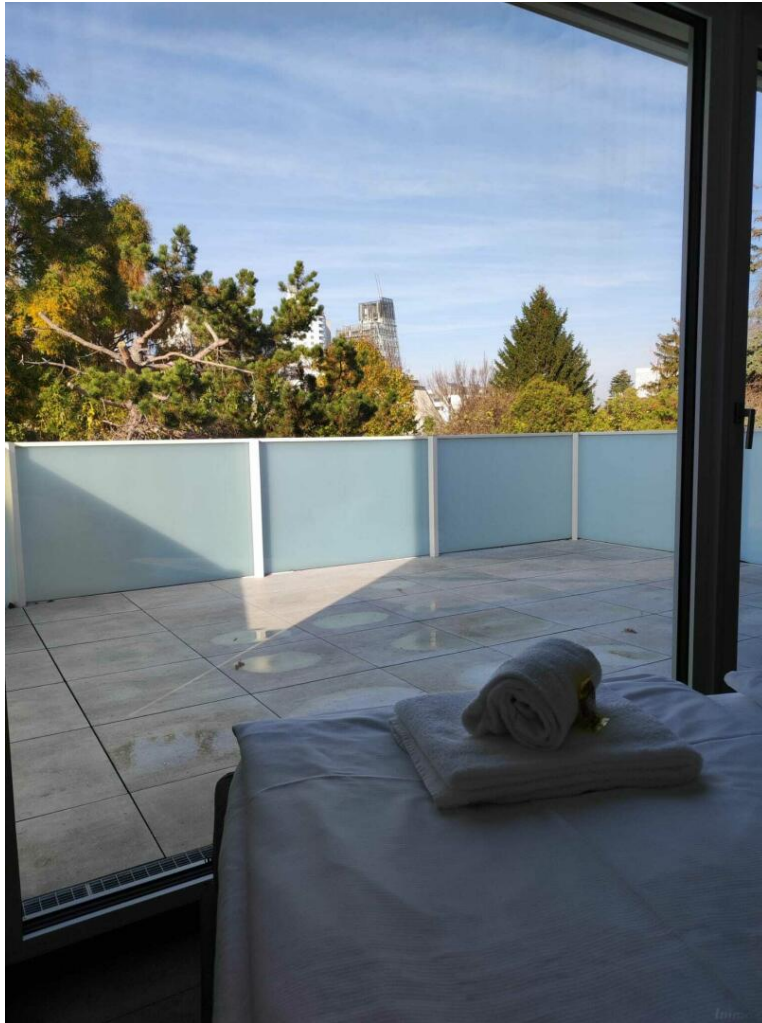


****Echtes Penthouse ** Exklusives Wohngefühl - 2
Terrassen & Dachterrasse & Balkon ** 2 Bäder ** Blick auf
Kaiserwasser **Einziehen & das Leben genießen ****



Terrasse

Objektnummer: O2100165772

Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,04 m ²
Gesamtfläche:	135,04 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	7,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 34,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Provisionsangabe:	

3,6 % inkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Ihr Ansprechpartner

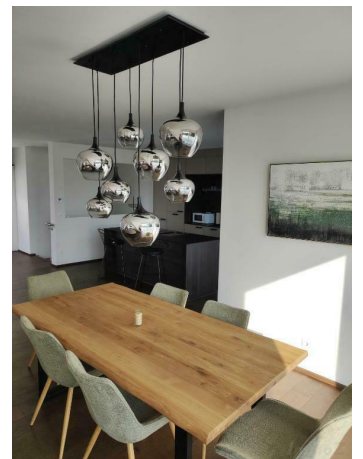
Heidi Gutmann

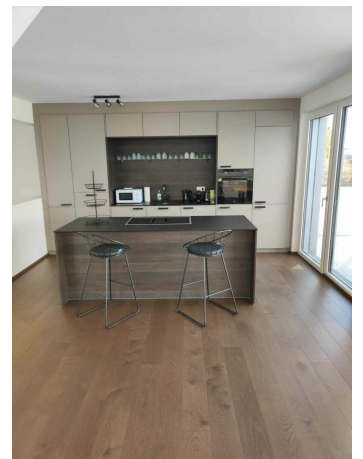
bestpoint Immobilien GmbH
Hauptplatz 31
8330 Feldbach

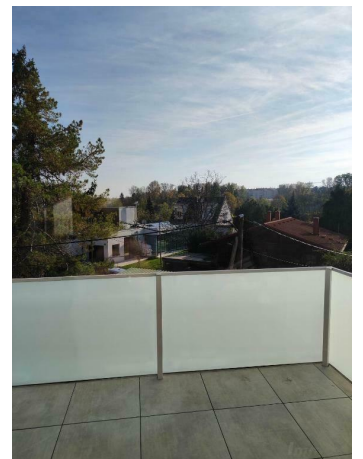
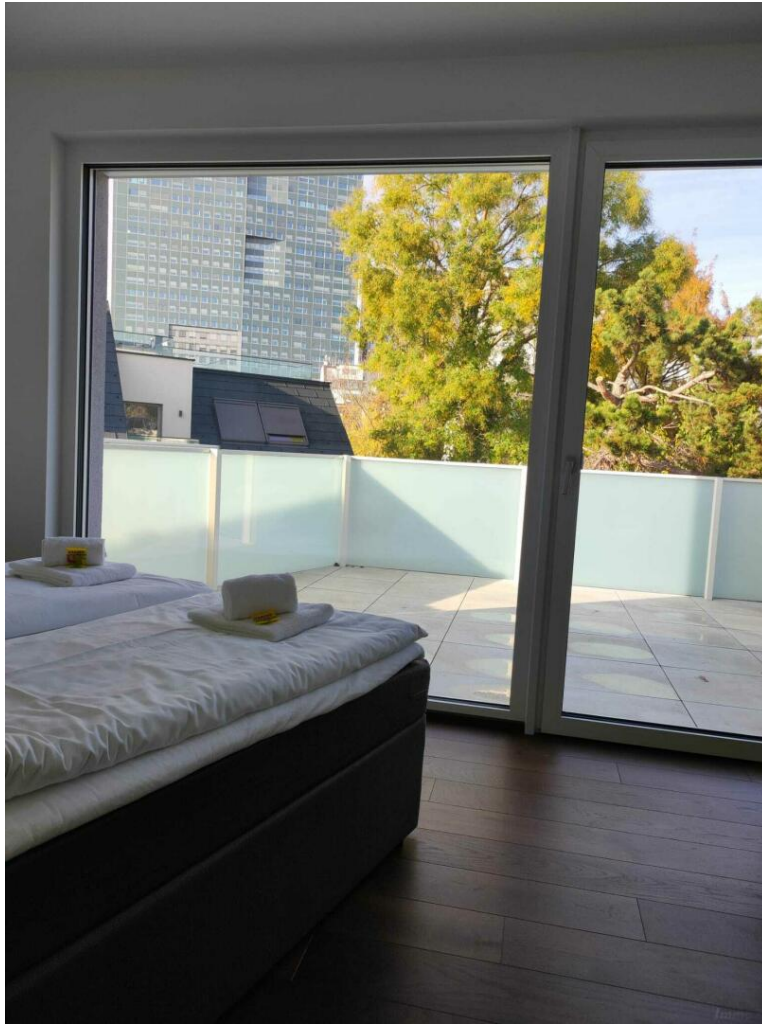
H +43 699 18 32 6886

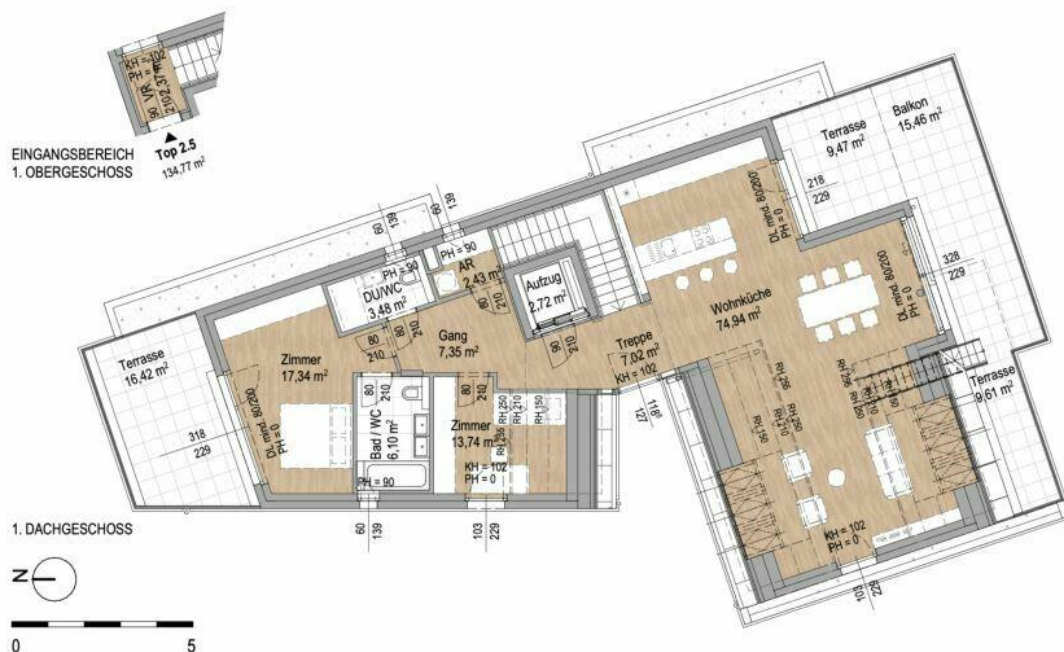
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



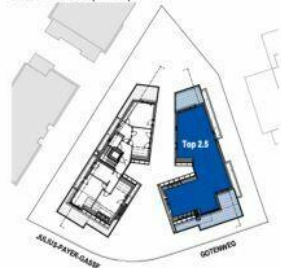








GRUNDRISS (1. DG)



EINLAGERUNGSRAUM
PKW-STELLPLATZ



immoZ

STIEGE 2

Top 2.5

1. OG - 1. DG

Wohnnutzfläche

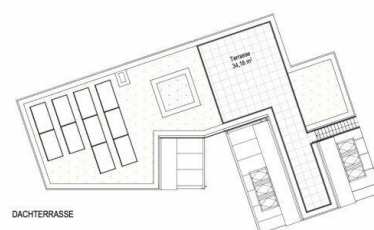
Vorraum (1. OG)	2,37 m²
Gang	7,35 m²
Treppe	7,02 m²
Abstellraum	2,43 m²
Bad / WC	6,10 m²
Dusche / WC	3,48 m²
Wohnküche	74,94 m²
Zimmer	13,74 m²
Zimmer	17,34 m²
SUMME	134,77 m²

Terrasse (1. DG)	35,50 m²
Balkon (1. DG)	15,46 m²
Dachterrasse	34,18 m²
Einlagerungsraum (UG)	3,35 m²

VORABZUG 15.12.2021
GRUNDLAGE: EINREICHPLANUNG

Datum: 15.12.2021

immoZ



immoZ

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft – mit **Blick auf das Kaiserwasser** - befindet sich in Kaisermühlen, einem der **attraktivsten Stadtviertel Wiens**, welche aufgrund seiner **zentralen Lage mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Verkehr** sowie einer **Vielzahl an Erholungsgebieten** in unmittelbarer Umgebung **sehr beliebt ist**.

Die U-Bahn-Station „Kaisermühlen VIC“ der Linie U1 ist **unter 8 Minuten fußläufig erreichbar**, von denen Sie **direkt ins Zentrum** der Stadt gelangen!

Umliegend bietet Ihnen die **ruhige und grüne Umgebung**, insbesondere mit dem **Kaiserwasser** und dem

Gänsehäufel, der Alten Donau, der Donauinsel, sowie der **Neuen Donau** – alle **fußläufig erreichbar**, quasi vor Ihrer

Haustür - die besten **Erholungsgebiete der Stadt** und ermöglicht ein **Wohnen am Wasser** mitten in der Stadt.

Das **Donauzentrum** ist **gut angebunden** und bietet **umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten**.

Facts Wohnen & Aufteilung für Sie zusammengefasst

- **Wohnfläche: ca. 135,04 m²**
- **ca. 75m² großer Wohn-Essbereich mit Küche & großflächigen Fensterfronten**
- **Masterbedroom** mit eigenem Wellnessbad & eigener ca. 17m² großen Terrasse
- Gäste-Kinder-Arbeitszimmer mit ca. **14m²**
- **2 Terrassen 1 Dachterrasse & 1 Balkon**
- **Terrassenfläche insgesamt ca. 89m²**
- **Lift direkt ins Penthouse**
- **2 Bäder**
- ein Bad mit **Walk In Dusche** und Fenster
- **ein Bad mit mit Wanne** und Fenster
- Abstellraum
- **75m² Livingroom**
- Terrassen und Balkon mit **Edelstahlgeländer und Verglasung**
- **Master Bedroom** mit 17m² Terrasse & Wellnessbad
- weiteres Zimmer mit 13,74m² (Kinder- Gäste-Arbeitszimmer)
- **Dachterrasse ca. 35m²**

Ausstattung & Bauweise für Sie zusammengefasst

- Energieeffiziente Gebäudehülle in **Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung bzw. Bodenkühlung** über Sole Wärmepumpe
- **Beschattung mit elektrischen Raffstore**
- **Moderne Architektur - großflächige Glasflächen**
- Bodenkühlung im Erd- und Obergeschoss durch die Wärmepumpe sowie Kühlung durch

- **Klimaanlage mit Splitgeräten** im OG und Dachgeschoß
- **Echtholz-Dielen-Parkett**
- **Feinsteinzeugfliesen in Großformat 60x60** (Boden)
- **PKW Tiefgaragenplatz** (separate Kaufmöglichkeit)
- **Grünruhelage**
- Terrasse mit Außenwasseranschluss & Strom & Beleuchtung
- Feinsteinzeugboden auf Terrasse
- Geländer aus Edelstahl mit VSG Verglasung
- Abstellraum
- Klimaanlage
- Kunststoff- Alu Fenster 3 Fach verglast
- Vollwärmeschutzfassade mit Kunsthartzreibputz
- Begrüntes Flachdach
- **Dachterrasse mit ca. 34m²**

****Resümee****

Dieses Penthouse vereint urbanen Luxus mit stilvoller Architektur und beeindruckenden Ausblicken über Wien. Hochwertige Ausstattung, lichtdurchflutete Räume und eine großzügige Dachterrasse machen es zu einer einzigartigen Wohnimmobilie für höchste Ansprüche.

Penthouse mit Stil und Aussicht - wo wohnen zum Erlebnis wird!

Weitere Infos senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

KI-unterstützt