

**\*\*Penthousewohnung\*\* Exklusives Wohngefühl -  
Erstbezug in wunderbarer Lage \*\* Einziehen & das Leben  
genießen \*\***



Symbolbild

**Objektnummer: O2100165771**

**Eine Immobilie von bestpoint Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,12 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	187,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	12,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.099.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

## Ihr Ansprechpartner

**Heidi Gutmann**

bestpoint Immobilien GmbH  
Hauptplatz 31  
8330 Feldbach

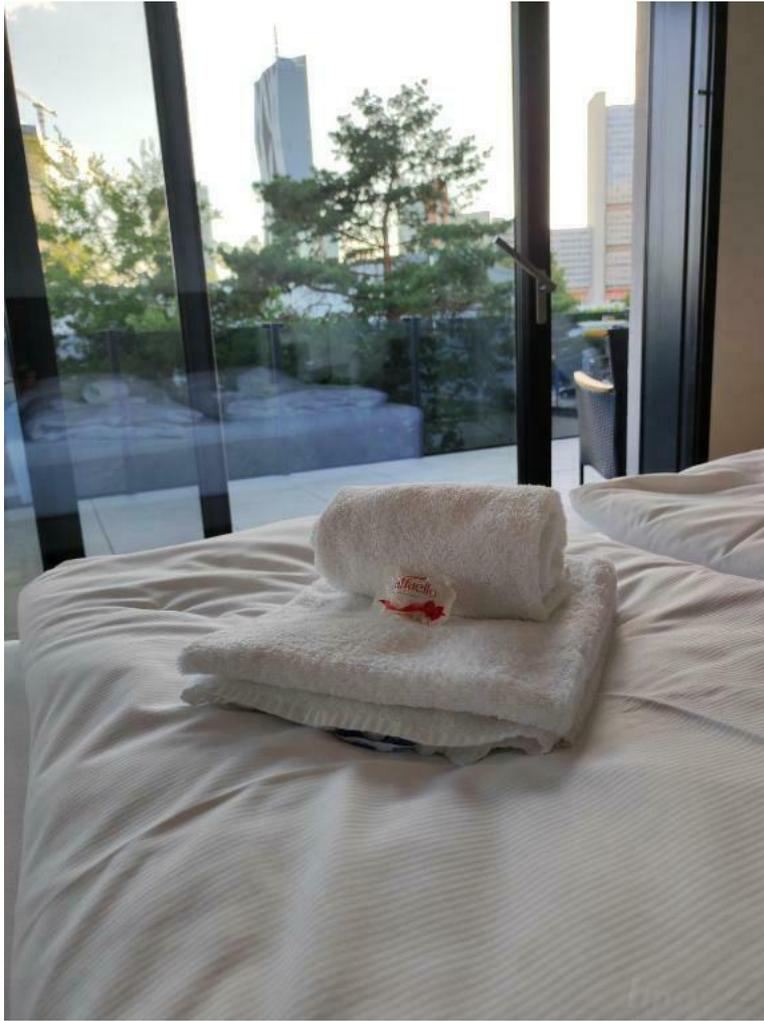
H +43 699 18 32 6886

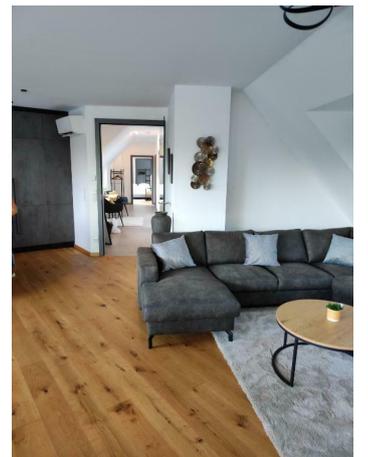
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















## 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!

Die **ruhige und grüne Umgebung** bietet insbesondere mit dem **Kaiserwasser, dem Gänsehäufel, der Alten Donau, der Donauinsel, sowie der Neuen Donau – alle fußläufig erreichbar** - die besten Erholungsgebiete der Stadt und ermöglicht ein **Wohnen am Wasser mitten in der Stadt**. Das Donauzentrum ist gut angebunden und bietet **umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten**. Die Uno City samt internationaler Hotellerie rundet den Flair und Ruf für Wien als Weltstadt in unmittelbarer Nähe ab.

### ***Facts Wohnen & Aufteilung für Sie zusammengefasst***

- **Neubau**
- Baujahr: **2021**
- **Wohnfläche: ca. 125,12 m<sup>2</sup>**
- **Kellerfläche: ca. 12,8 m<sup>2</sup>**
- **Terrassenfläche: ca. 49,16 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer: 3**
- Bäder: 1
- WCs: 2
- Abstellräume: 1
- **Terrassen: 2**
- Stellplätze: 1
- **Heizung: Fußbodenheizung**
- HWB: B 34,3 kWh/m<sup>2</sup>a

### **Die exklusive Penthousewohnung mit 125m<sup>2</sup> gliedert sich wie folgt:**

- Haus Eingang im Erdgeschoß
- **Private Liftfahrt in Ihr Penthouse**
- **14m<sup>2</sup> große Diele** welche den **Schlaf- vom Wohnbereich trennt**
- **3,5m<sup>2</sup> WC mit Fenster und Waschelegenheit**
- Haustechnikraum mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine
- **über 50m<sup>2</sup> als Wohn- Esszimmer mit Küche**
- **angrenzende Terrasse** mit knapp 27m<sup>2</sup>
- **Master Bedroom mit über 17m<sup>2</sup>** sowie **begehbaren Kleiderschrank mit über 10m<sup>2</sup>**
- **weitere Terrasse** mit über 22m<sup>2</sup> begehbar vom Schlafzimmer

- knapp **10m<sup>2</sup> großes Büro**
- Badezimmer mit Walk In Dusche und Badewanne

### ***Ausstattung & Bauweise für Sie zusammengefasst***

- **Erstbezug**
- **Massivbauweise**
- **Fußbodenheizung** mit Wasser- Wasser Wärmepumpe
- **Beschattung** mit **elektrischen Raffstoren**
- **Moderne Architektur** durch **edle Fassadenoberflächen**
- **Bodenkühlung** im Erd- und Obergeschoss durch die **Wärmepumpe** sowie Kühlung durch **Klimaanlage mit Splitgeräten** im Penthouse
- **Echtholz-Dielen-Parkett**
- Fliesen in Großformat 60x60 (Boden)
- **PKW-Abstellplatz**
- **Grünruhelage** mit Kaiserwasser Blick vom Schlafzimmer und Wohnzimmer
- **Terrasse** mit Außenwasseranschluss
- Badewanne, Walk in Dusche, Doppelwaschbecken
- **Kellerabteil mit Fahrradraum**
- **Holz-Alu-Fenster** von Josko
- Auf dem Grundstück wird ein Wohnhaus mit **6 Einheiten mit Keller**, Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß in **Massivbauweise errichtet**. Die Wohnungen im Erdgeschoß verfügen über einen **Eigengarten**, die Wohnungen ab **Obergeschoß großzügige Terrassenflächen**

### ***\*\*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