

**Luxuriöses 4-Zimmer-Penthouse mit zwei Terrassen |  
Hochwertiges Neubauprojekt in ruhiger Lage**



Wohnküche

**Objektnummer: 3801\_1246**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	9,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	1.499.900,00 €

## Ihr Ansprechpartner



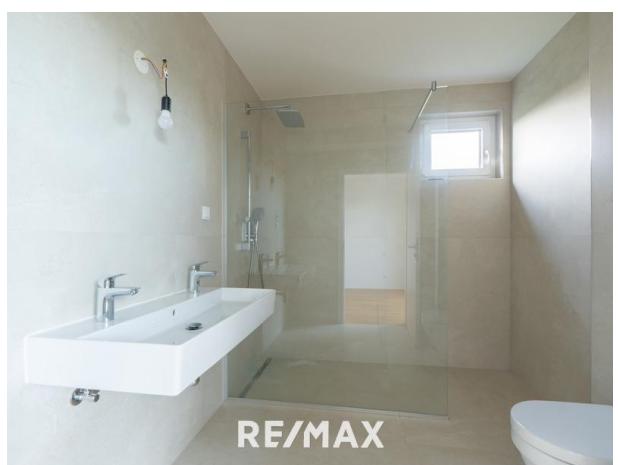
**Mag. Gudrun Pehn-Mungenast**

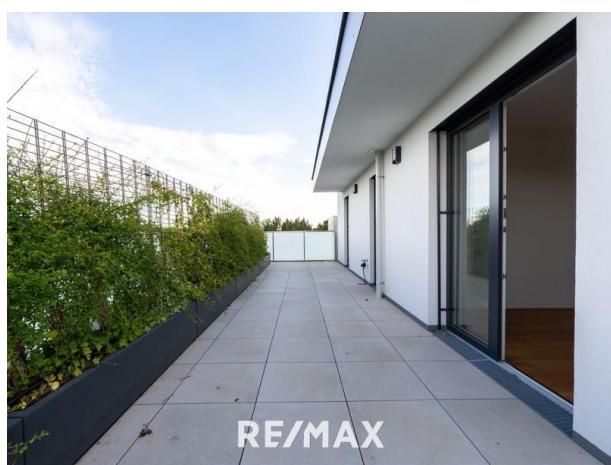
RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

H +43 660 913 06 94

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









# **Objektbeschreibung**

## **Das exklusive Neubauprojekt nahe des Nationalparks Donau-Auen-Lobau lädt zum Entspannen ein**

Dieses neu errichtete Wohngebäude mit insgesamt 18 Wohnungen auf Eigengrund besticht durch bestens durchdachte Grundrisse, hochwertigste Materialien sowie exklusive Ausstattung. Die Wohnungen sind bereits schlüsselfertig und können somit auch kurzfristig bezogen werden.

Alle Wohnungen verfügen über mindestens eine Freifläche und sind dank der großen Glasflächen lichtdurchflutet. Temperiert werden die Wohneinheiten mittels einer Fußbodenheizung, was im Zusammenhang mit den hochwertigen Echtholzdielenböden für ein besonders behagliches Wohnklima sorgt. Die Heizung wird von einer ökologisch nachhaltigen und effizienten Wärmepumpe inklusive Kühlfunktion gespeist. Darüber hinaus verfügen die Wohnungen über eine Deckenkühlung in allen Zimmern. Elektrisch bedienbare Raffstores mit Funkfernbedienung gehören ebenso zur Grundausstattung. Eine Photovoltaikanlage sorgt zusätzlich für die Energiegewinnung für Allgemeinbereiche. Auch die Gestaltung der Badezimmer lässt keine Wünsche offen - hier wurden exklusive Sanitärausstattung sowie zeitlos elegante Materialien verbaut. Selbstverständlich ist jeder Wohnung ein Einlagerungsraum im Untergeschoss zugeordnet. In der hauseigenen Tiefgarage stehen Stellplätze zur Verfügung, welche separat erworben werden können.

### **Wohnung Top 2.09**

Diese luxuriöse 4-Zimmer-Wohnung mit drei Freiflächen im 2. Dachgeschoß verfügt insgesamt über ca. 154,66 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche. Mit dem Aufzug gelangen Sie direkt in Ihre Wohnung. Das Herz der Wohnung bildet die ca. 65 m<sup>2</sup> große Wohnküche. Von hier aus haben Sie Zugang zu der ca. 38m<sup>2</sup> großen westlich ausgerichteten Terrasse und können bei schönem Wetter Ihren Wohnbereich nach draußen erweitern. Das besondere Highlight ist die hochwertige Markenküche mit Geräten der Firma Miele, welche im Kaufpreis inkludiert ist.

Das Hauptschlafzimmer mit einem eigenen Badezimmer und einem Schrankraum ist östlich ausgerichtet – auf der angeschlossenen Terrasse können Sie direkt nach dem Aufstehen die Morgensonnen genießen. Weitere zwei südlich ausgerichtete Zimmer eignen sich perfekt als Arbeits- Kinder oder Gästezimmer. Von hier aus haben Sie Zugang zu dem ca. 19m<sup>2</sup> großen Balkon. Beide Badezimmer bieten reichlich Platz und verfügen über eine Dusche. In dem größeren Bad gibt es zudem eine Badewanne. Darüber hinaus steht eine separate Gästetoilette zur Verfügung.

## **Die idyllische und ruhige Lage in Aspern ist gekennzeichnet vor allem durch die unmittelbare Nähe zum Nationalpark Donau-Auen-Lobau..**

Die grüne und sehr ruhige Gegend ist perfekt geeignet für Familien und jeden, der die Natur liebt. Der weitläufige Nationalpark Donau-Auen-Lobau beginnt beinah vor Ihrer Haustür und

lädt zum Wandern, Joggen oder Spazieren ein. Mit seiner Artenvielfalt auf so kleinem Raum ist dieser Nationalpark einzigartig in Mitteleuropa. Darüber hinaus erreicht man mit dem Fahrrad in ca. 20 Minuten die Donauinsel, die wiederum vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Groß und Klein bietet. Jedoch müssen auch in Bezug auf eine gute Infrastruktur keinerlei Abstriche gemacht werden: Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und mit den Buslinien 26A und 98A erreicht man schnell die U2 Haltestelle Aspernstraße. Auch für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs müssen Sie keine langen Wege in Kauf nehmen. In ca. 1,5km Entfernung befinden sich Filialen mehrerer Supermarktketten sowie diverse andere Geschäfte.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 1.499.900,-**

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Der Makler hat auf Grund vorigen Vermittlungen ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Unsere Makler können eine unverbindliche Erstüberprüfung Ihres Finanzierungsbedarfs für dieses Objekt durchführen. Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 29.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.7

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A

esamtenergieeff

izienz: