

## **Luxuriöses 4-Zimmer-Penthouse mit drei Terrassen bei U1 Kagraner Platz**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3801\_1257**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	171,11 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Keller:	5,16 m²
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.599.900,00 €

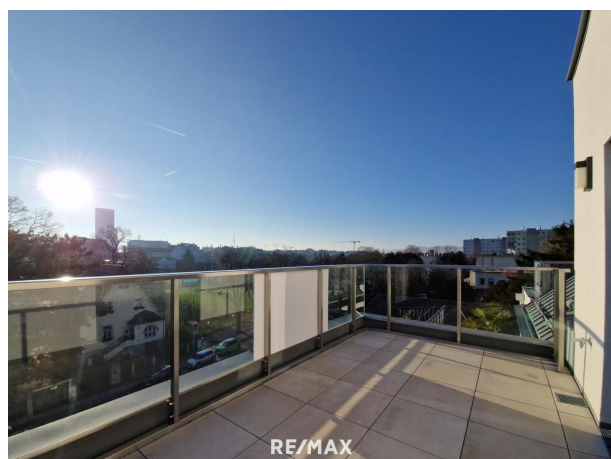
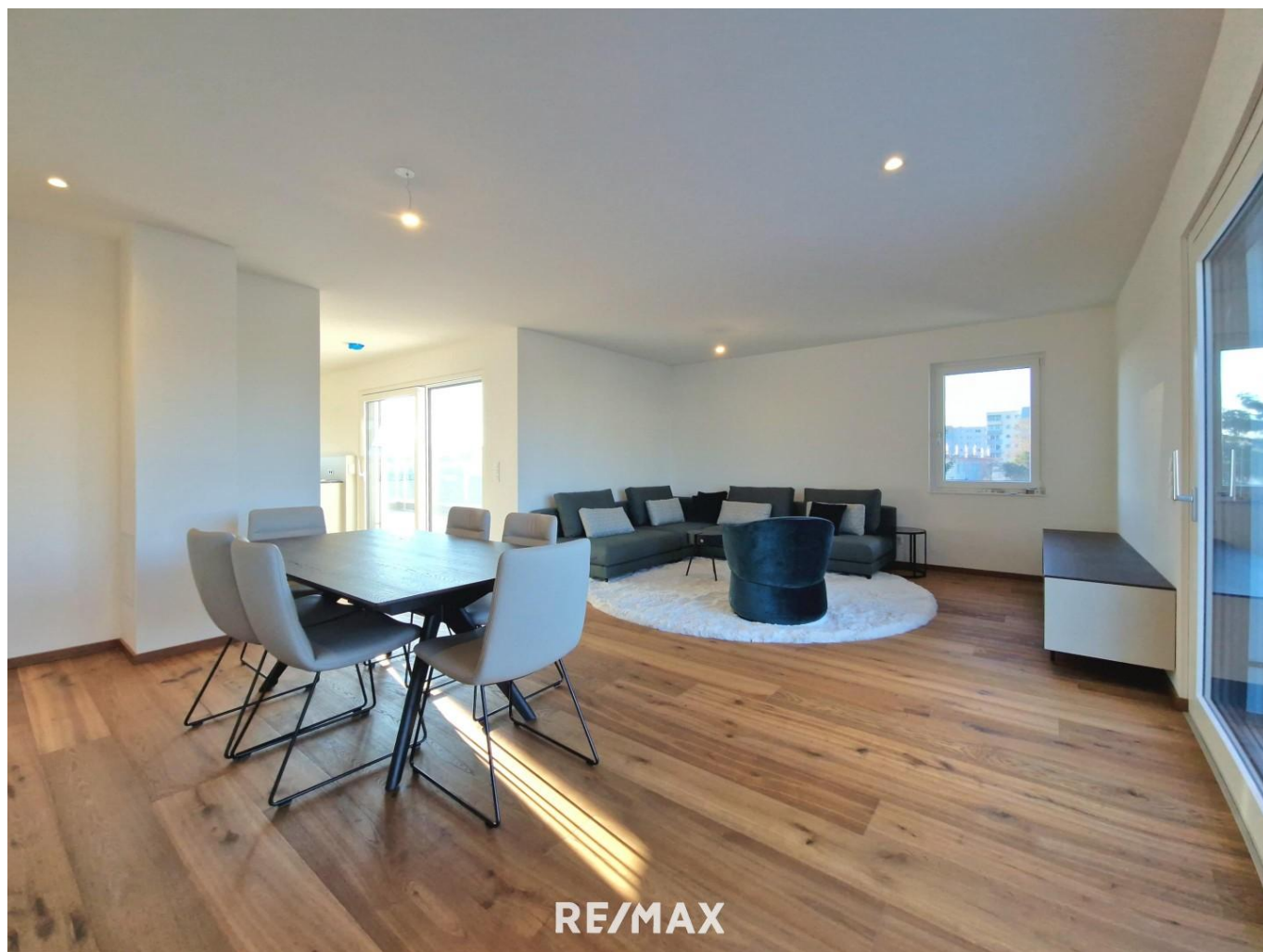
## Ihr Ansprechpartner

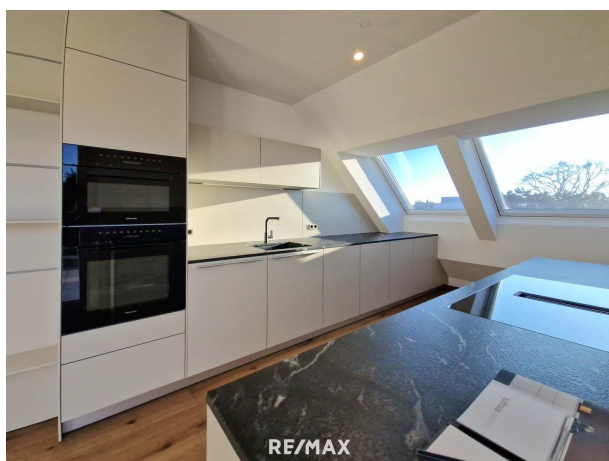
**Dipl.-Ing. Milla Mouhu**

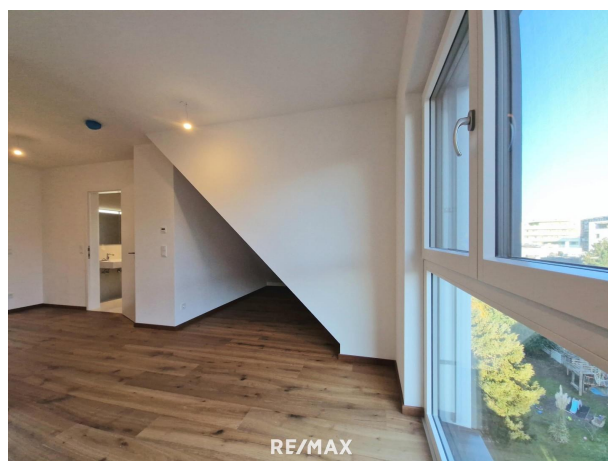
RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien

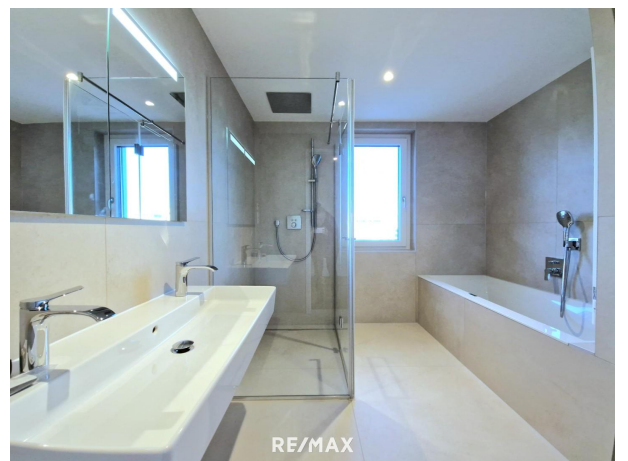
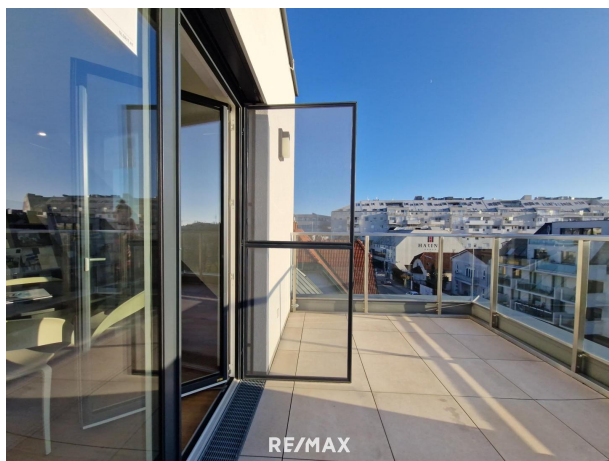
H +43 660 1150 227

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

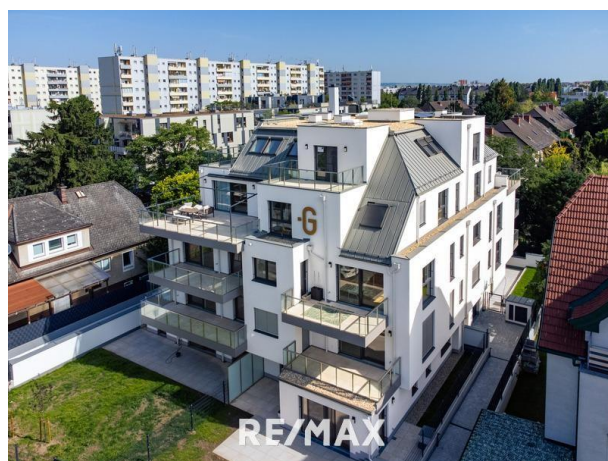
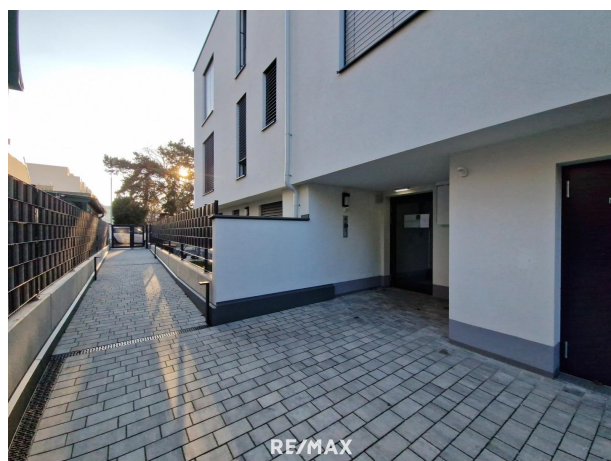
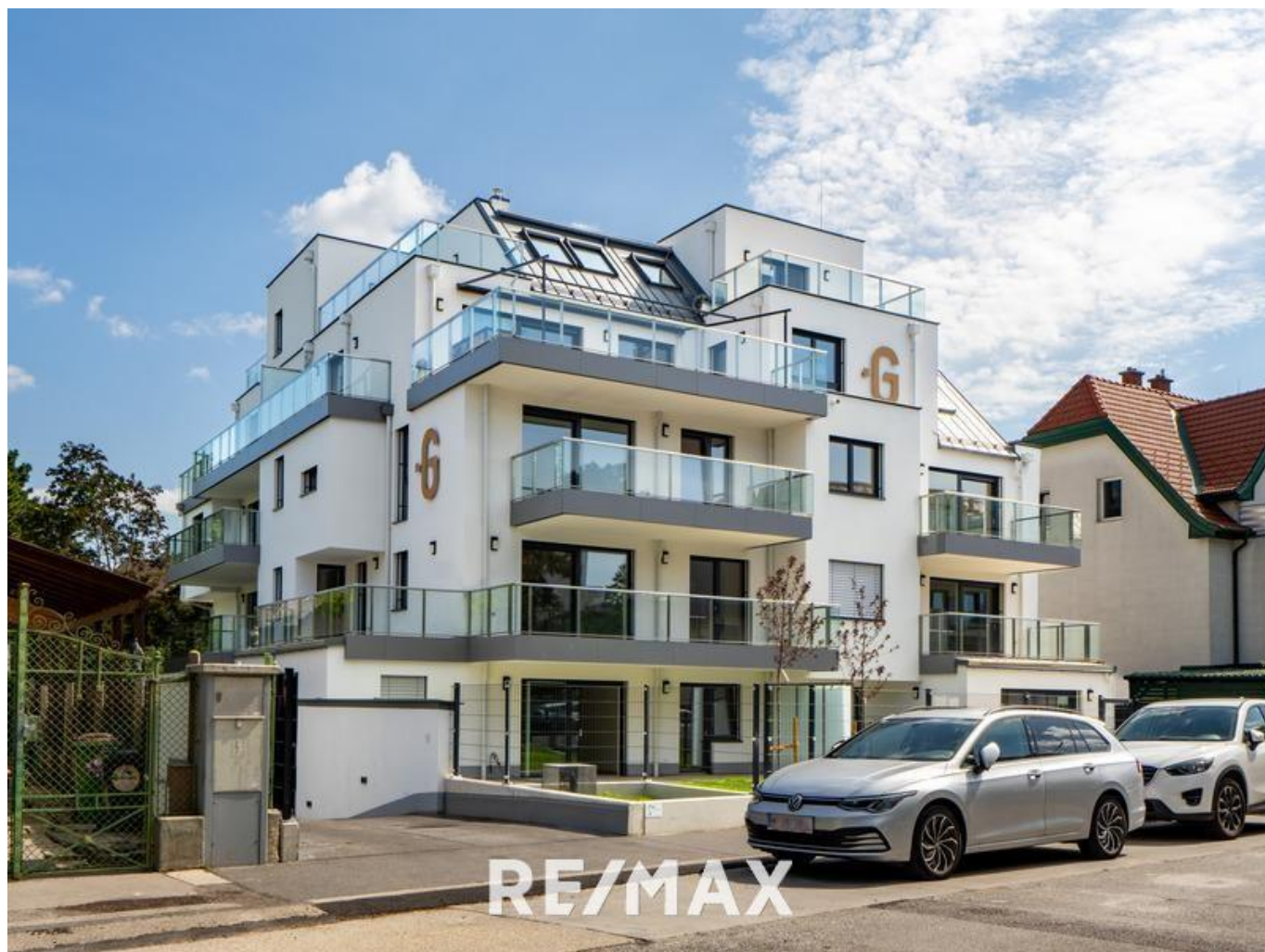






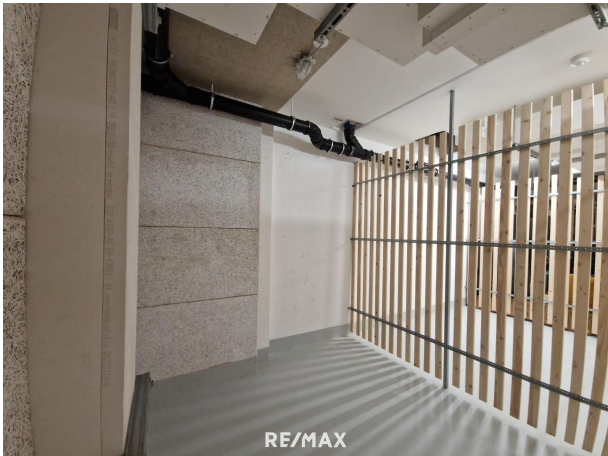




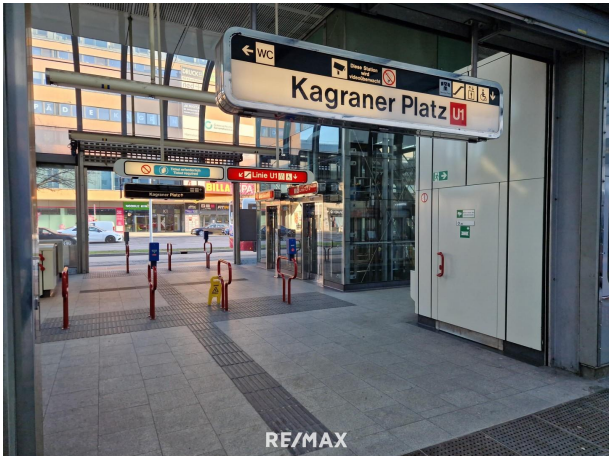




RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

## Objektbeschreibung

### **Dieses exklusive Penthouse nahe des Kagraner Platzes lässt nichts zu wünschen übrig**

Dieses neu errichtete Wohngebäude mit insgesamt 14 Wohnungen auf Eigengrund besticht durch bestens durchdachte Grundrisse, hochwertigste Materialien sowie exklusive Ausstattung.

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 14**

Die luxuriöse 4-Zimmer-Wohnung mit drei Freiflächen im 2. Dachgeschoß verfügt insgesamt über ca. 171 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und ist die letzte verfügbare Wohneinheit in diesem Projekt. Die Wohnung ist bereits schlüsselfertig und kann somit kurzfristig bezogen werden.

Mit dem Aufzug gelangen Sie direkt in Ihre Wohnung. Das Herz der Wohnung bildet die ca. 55,7 m<sup>2</sup> große Wohnküche. Von hier aus haben Sie Zugang zu den westlich und nördlich ausgerichteten Terrassen, können bei schönem Wetter Ihren Wohnbereich nach draußen erweitern und einen schönen Blick über die Dächer der Nachbarschaft genießen. Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Markenküche mit Geräten der Firma Miele, welche bereits eingebaut und im Kaufpreis inkludiert ist.

Das Hauptschlafzimmer mit einem eigenen Badezimmer ist östlich ausgerichtet. Weitere zwei Zimmer bieten mit jeweils ca. 19 m<sup>2</sup> reichlich Platz und eignen sich perfekt als Arbeits-, Kinder oder Gästezimmer. An eines der beiden Zimmer ist eine ca. 13 m<sup>2</sup> große südlich ausgerichtete Terrasse angeschlossen. Die beiden hochwertig ausgestatteten Badezimmer verfügen über eine Dusche. In dem Bad-en-suite gibt es zudem eine Badewanne. Darüber hinaus stehen Ihnen eine separate Gästetoilette, ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie drei Vorräume zur Verfügung.

**Eingebettet zwischen ruhig gelegenen Einfamilienhäusern und nahe dem beliebten Naherholungsgebiet Alte Donau befindet sich dieses neu errichtete Wohnhaus.**

Der Standort verbindet die Vorteile von Natur und Stadt und ist perfekt geeignet für Familien und alle, die auch in der Großstadt abseits der Hektik leben und dennoch sehr gut angebunden sein möchten. Die Alte Donau bietet Ihnen ein wahres Urlaubsflair und sorgt für Entspannung und Wohlbefinden. Die Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind hier schlichtweg beinahe unerschöpflich. In Restaurants unmittelbar am Wasser können Sie sich an lauen Sommerabenden kulinarisch verwöhnen lassen. Die nur ca. 160 Meter entfernte U-Bahnlinie U1 (Station Kagraner Platz) bringt Sie in nur ca. 10 Minuten in die City, ebenso ist man mit dem Auto rasch auf der Donauufer-Autobahn A22. Ausgiebige Möglichkeiten zum Shopping bieten 260 Geschäfte im Donau Zentrum, für internationales Flair sorgen die nahe gelegene UNO City und die Vienna International School.

**Der Verkaufspreis im schlüsselfertigen Zustand beträgt € 1.599.900,-**

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 31.0 kWh/(m²a)

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.72

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A

esamtenergieeff

izienz: