

Die schönste Aussicht Wiens aus Ihrem Wohnzimmer



Objektnummer: 3449

Eine Immobilie von Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,12 m ²
Nutzfläche:	132,12 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.165.000,00 €
Betriebskosten:	220,44 €
Heizkosten:	62,48 €
USt.:	31,41 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Prok. Walter Mitterstöger

















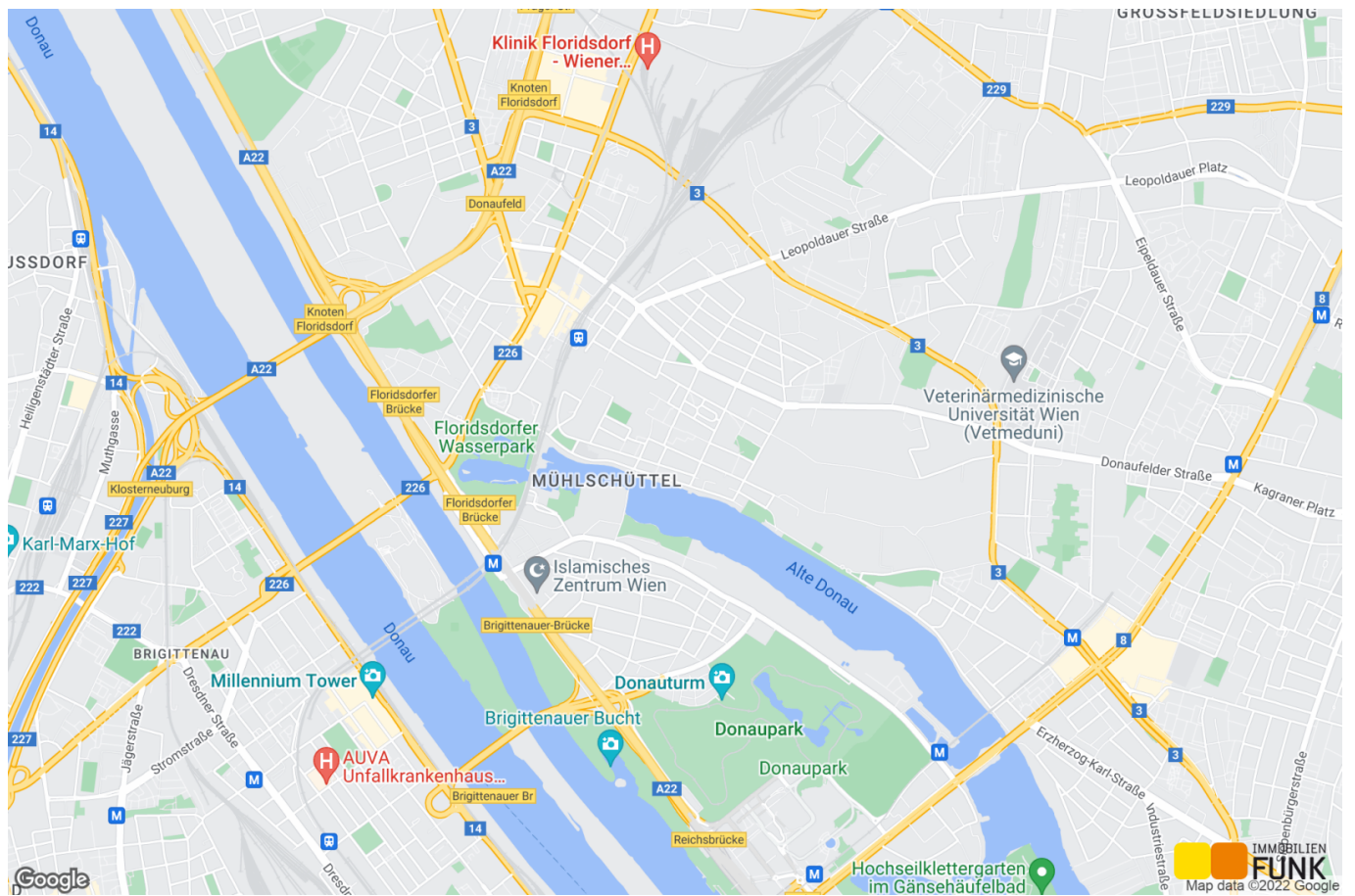






GRUNDRISS DG TOP5 - VARIANTE 2







Objektbeschreibung

Allgemeine Information zur Immobilie

Zum Verkauf gelangt eine echte Rarität: Ein Penthouse in einer neu errichteten exquisiten Wohnhausanlage mit unverbaubarem Blick auf die obere Alte Donau. Diese ist nur etwa 40 Meter vom Objekt entfernt und über einen Gehweg zugänglich.

Das neu errichtete Penthouse befindet sich in einer wunderbaren, dreigeschossigen Wohnhausanlage mit insgesamt 5 Wohneinheiten und dazugehöriger Tiefgarage. Das Penthouse bietet Ihnen Lebensraum auf etwa 132,12 m² Nutzfläche. Großzügige Freiflächen von insgesamt knapp über 35 m² laden Sie zum Verweilen im Freien ein. Zusätzlich können Sie einen an der ruhigen Mühlenschüttelgasse gelegenen, etwa 50 m² großen Garten optional mit dem Penthouse erwerben. Der Wohnung ist ein knapp 10 m² großes Kellerabteil zugeordnet. **Zwei KFZ-Stellplatz um je € 29.000** können gemeinsam mit dem Penthouse erworben werden. Die Tiefgarage erreichen Sie über die Mühlenschüttelgasse. Der Aufzug im Haus bringt Sie barrierefrei von der Garage direkt in Ihr Penthouse.

Diese traumhafte Immobilie wird im Baurecht verkauft, Baurechtsgeber ist das Stift Klosterneuburg. Der monatliche Bauzins beträgt € 303,50. Die Wohnung ist belagsfertig sofort zur Übergabe bereit.

Die Raumaufteilung und Ausstattung

Das zum Verkauf stehende Objekt betreten Sie über das erste Obergeschoss. Über den Vorraum führen Stiegen in das Penthouse, **welches Sie aber auch direkt in der Wohnebene mit dem Lift erreichen.** Ein offener Vorraum bietet Ihnen ausreichend Platz für eine Garderobe. Rechter Hand finden Sie das erste Schlafzimmer (ca. 13,99 m²), eigener Terrasse mit etwa 5,67 m² und ein Suite Badezimmer mit ca. 4,26 m². Das Badezimmer beinhaltet einen Waschtisch sowie eine ebenerdige Walk In Dusche. Vom Vorraum aus geradeaus erstreckt sich der nach Süden orientierte ca. 60,02 m² große Wohnsalon mit an der rechten Seite angeordneten Küchenanschlüssen, vorbereitet für eine freistehende Kochinsel. **Bereits aus dem Wohnsalon ist der Ausblick auf die Alte Donau wunderbar. Wohnsalon und Kochbereich öffnen sich zur ca. 29,41 m² großen Freifläche: Der Ausblick von hier auf die obere Alte Donau, den Donauturm und die Skyline von Wien ist atemberaubend.** Das zweite Schlafzimmer verfügt über 17,17 m² und inkludiert eine ca. 6,77 m² große Garderobe. Auch hier verwöhnt Sie ein etwa 10,51 m² großes ein Suite Badezimmer mit Walk In Dusche, Badewanne, einen Waschtisch und Toilette. Das Wohnhaus wird in Massivbauweise hergestellt. **Das Penthouse wird belagsfertig übergeben, um Ihnen die Gelegenheit zu geben, Ihren Wohnraum mit eigenen Vorstellungen zu Parkettböden, Fliesen, Armaturen und Innentüren zu perfektionieren.** Die Fenster sind als 3-fach verglaste Kunststoff-Aluprofilen ausgeführt, inklusive elektrisch betriebenen, außenliegenden Raffstores. Ausführung der Geländer als Glasgeländer in VSG-Verglasung. Geheizt wird das Penthaus

mittels reversibler Luft-Wasser Wärmepumpe über eine Fußbodenheizung.

Infrastruktur und Umgebung

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht Ihnen die Buslinie 33A, mit welcher Sie in 4 Stationen zum Knotenpunkt Floridsdorf gelangen, zur Verfügung. Den Bahnhof Wien-Floridsdorf mit Stationen der U6, S-Bahnlinien (S1, S2, S3, S4 und S7), Straßenbahnlinien (25, 26, 30, 31) sowie Buslinien (20 A, 28A, 29A, 33A) erreichen Sie in einem etwa 15 minütigem Spaziergang. Auch mit dem PKW sind Sie mit der nur wenige Minuten entfernten Autobahn-Anschlussstelle Floridsdorf Brücke optimal angebunden. Mehrere Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Bildungseinrichtungen und Ärzte finden Sie in unmittelbarer Nähe. Eines der größten Einkaufszentren Österreichs, das Donauzentrum, mit seinem vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kinoangebot, erreichen Sie in wenigen Fahrminuten. An der Alten Donau selbst steht ein reiches Angebot an öffentlichen Badeplätzen, Rudervereinen, feinen Gaststätten und grünen Ruhezonen für Sie bereit. Die Alte Donau, das "Meer der Wiener", erwartet Sie mit ca. 17 km Uferlänge, 1,6 km² Wasserfläche und bis zu 28°C Wassertemperatur im Sommer und der wohl spektakulärsten Eislaufmöglichkeit Österreichs in kalten Wintern.

Informationen und Besichtigungen

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.
Immobilien Funk.*success in real estate*

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap