

**A-****A+****MARSCHALL**  
R E A L E S T A T E

## **Herrschaftliches Penthouse mit Terrasse und Garagen in repräsentativem Stilhaus in Toplage von Grinzing**

Objekt Nr. **2714**

### **ALLGEMEINES/LAGE**

Diese exklusive Penthouse-Wohnung mit ca. 324 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit direktem Liftzugang, verfügt über eine ca. 52 m<sup>2</sup> große, südseitig ausgerichtete Terrasse und befindet sich in einem denkmalgeschützten, sehr repräsentativen Stilhaus in bester Lage von Grinzing.

Ein renommiertes Architektenteam hat das Penthouse vor wenigen Jahren geplant und ausgebaut, besonderes Augenmerk wurde dabei auf ein offenes, weitläufiges Raumkonzept gelegt.

### **RAUMAUFTEILUNG**

Das beeindruckende Apartment besticht vor allem durch den imposanten ca. 100 m<sup>2</sup> großen Wohnsalon mit angeschlossener Küche und vorgelagerter Terrasse mit wunderschönem Blick ins Grüne und über die Stadt.

Im Hauptgeschoss befindet sich weiters der Masterbereich mit Schlafzimmer, zwei großen begehbaren Garderoben und dem geräumigen und sehr edlen Masterbad, der Vorraum mit Liftausstieg und Gäste-WC sowie ein Wirtschafts- und ein Abstellraum.

Über eine Innentreppe oder den Lift gelangen Sie in die untere Etage mit zwei weiteren Zimmern mit jeweils einem Bad sowie einem Vorraum.

### **AUSSTATTUNG**

Die exklusive und sehr geschmackvolle Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- Fenster Holz/Alu "Katzbeck"
- 3fach-Verglasung
- Alarmanlage
- 2 Sicherheitseingangstüren

- Jalousien und Rolläden elektrisch bedienbar
- Klimaanlage
- GIRA BUS-System
- Gaggenau-Geräte in der Küche
- Breitwieser-Marmorbildplatten
- Vola-Armaturen
- KNX Elektro-Steuerungssystem
- Fußbodenheizung
- Sonos Audio-Anlage in allen Räumen und auf der Terrasse
- Occhio- & Bocci-Leuchten
- Italienische Designer-Möbel
- uvm.

## INFRASTRUKTUR

In wunderschöner Grünruhelage am Fuße der Weinberge von Grinzing gelegen, bietet dieses Penthouse eine sehr hohe Lebensqualität mit großem Freizeitangebot sowie eine erstklassige Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich beste Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, öffentliche Verkehrsmittel, schulische Einrichtungen und vielfältige Gastronomielokale. Der nahe gelegene Wienerwald lädt zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Das Stadtzentrum von Wien und der Flughafen sind sehr gut erreichbar.

## INFORMATION

**In der hauseigenen Garage stehen 3 KFZ-Stellplätze zur Verfügung, die im Kaufpreis inkludiert sind.** Die Betriebskosten inklusive Reparaturfonds betragen derzeit netto € 148,65 pro Monat.

Das monatliche Heizungs-Akonto beträgt derzeit € 448,09 + 20 % USt.

Provision: 3% + 20% USt

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## Details

- **Lage** AUT-1190 Wien
  - **Nähe** Grinzinger Platz
- 

- **Wohnfläche** ca. 324 m<sup>2</sup>
  - **Terrassenfläche** ca. 52 m<sup>2</sup>
- 

- **Zimmer** 5
  - **Bäder** 3
  - **WC** 4
  - **Geschosse** 5
  - **Loggia** 1
- 

- **Kaufpreis** € 6.800.000,00
  - **Monatliche Kosten** € 1.315,70
  - **BK Netto** € 849,33
  - **Sonstige Netto** € 466,37
-

■ **Provision** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

---

■ **Beziehbar ab** nach Vereinbarung

■ **Baujahr** 1914

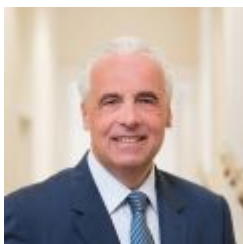
■ **Energieklasse** B

■ **Energieklasse** A

■ **Kategorie** Wohnung

---

## Ihr Ansprechpartner



**PETER MARSCHALL**

**Telefon** [+43 1 533 20 30](tel:+4315332030)

**E-Mail** [office@marschall.at](mailto:office@marschall.at)

---

MIT DIESEM QR-CODE GELANGEN SIE SCHNELL UND EINFACH AUF DIESE SEITE



Scannen Sie ganz einfach mit einem QR-Code-Reader auf Ihrem Smartphone die Code-Grafik links und schon gelangen Sie zum gewünschten Bereich auf unserer Homepage.