



Penthouse für höchste Ansprüche mit Dachgarten und Pool

Objekt Nr. **2501**

LAGE

Dieses exquisite Apartmenthaus wurde neu errichtet und liegt in außergewöhnlich schöner, erhobener Grünruhelage direkt am Waldesrand in unmittelbarer Nähe zur AIS.

Das Ensemble besticht durch seine besondere Architektur, die hochwertige Ausstattung, einen großen Garten mit Holz-Salettl und Swimmingpool, einem top ausgestatteten Fitnessbereich zur Mitbenützung sowie die großzügige Garage mit überbreiten Stellplätzen mit E-Anschlüssen.

Dieses außergewöhnliche Penthouse mit Blick über Wien erstreckt sich über zwei Etagen, verfügt über einen sensationellen Dachgarten mit Pool und ist S/W ausgerichtet.

RAUMAUFTeilUNG

Die beiden Wohnebenen dieses einzigartigen Penthouses sind mit einem internen Lift verbunden.

Das Wohngeschoss besteht aus einem großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche und vorgelagerter, großzügiger Terrasse mit traumhaftem Blick über Wien, einer Diele mit Gäste-WC, Abstellraum und Wirtschaftsraum. Auf der gartenseitigen Terrasse ist der Ausgang zum Dachgarten.

In der darunter liegenden Ebene befinden sich eine Diele, der Masterbedroom mit Bad en suite, WC und begehbare Ankleide und einer Terrasse mit Fernblick sowie drei weitere Schlafzimmer jeweils mit Bad, zwei davon mit gartenseitiger Terrasse.

Ein besonderes Highlight ist der uneinsehbare begrünte Dachgarten mit Infinitypool und sensationellem Ausblick über die Stadt und den Wienerwald.

AUSSTATTUNG

Die hochwertige Ausstattung umfasst:

- Zeitgemäße Architektur mit viel Freiraum und Licht zum Wohlfühlen
- Flachdach mit Begrünung und Pool für die Penthouse Apartments
- Großzügig gestaltete Eingangs- und Außenbereiche
- Große, gepflegte Gartenanlage mit Pool, Aussendusche und Holz-Salettl mit WC
- Fitnessraum mit modernsten Fitnessgeräten von Technogym
- Raumhöhen mit bis zu 2,80 m
- Terrassen und Balkone mit Glasbrüstungen und Alu-Holzverkleidung
- Energiesparende Raumheizung, Klimatisierung und Warmwasseraufbereitung
- Landhausdielen und edles, großformatiges Feinsteinzeug, sowie Armaturen von Dornbracht und Hansgrohe
- Hochwertige Holz-Alu Fenster mit 3-fach Verglasung
- Raffstore Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren
- Jedes Schlafzimmer mit luxuriös ausgestattetem Badezimmer
- Smart Living System für Temperaturregelung, Sonnenschutz, Gegensprechanlage und Alarm
- Intelligente Liftanlage mit RFID-Chip für Aufzugsruf und Steuerung
- Große Tiefgarage mit E-Ladestationen

INFRASTRUKTUR

Die hervorragende Lage am Stadtrand direkt beim Wienerwald und den Weinbergen bietet eine erstklassige Lebensqualität und zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Im Nahbereich befinden sich idyllische Heurigenlokale, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, schulische Einrichtungen, die American International School und öffentliche Verkehrsmittel (Autobuslinie 35A, 43A). Das Stadtzentrum und der Flughafen sowie die Westautobahn sind gut erreichbar.

INFORMATION

Bei Interesse können Stellplätze in der Tiefgarage um je € 40.000,-- erworben werden. Die Garagen-Betriebskosten belaufen sich derzeit pro Monat und Stellplatz auf € 6,67 + 20 % Ust.

Die monatlichen Heizkosten betragen derzeit € 156,56 + 20 % USt,

Die Betriebskosten für den Pool betragen derzeit monatlich € 66,67 und für den wohnungsin-
ternen Lift € 320,--/Monat jeweils zuzüglich 10 % USt.

Provision: 3 % + 20 % USt

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

Renderings Copyright Squarebytes

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** AIS

■ **Wohnfläche** ca. 263 m²

■ **Terrassenfläche** ca. 207 m²

■ **Zimmer** 5

■ **Bäder** 4

■ **WC** 5

■ **Geschosse** 5

■ **Loggia** 6

■ **Kaufpreis** € 4.489.380,00

■ **Monatliche Kosten** € 731,73

■ **BK Netto** € 671,82

■ **Sonstige Netto** € 59,91

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

■ **Beziehbar ab** prompt

■ **Baujahr** 2021

■ **Energieklasse** B

■ **Energieklasse** A

■ **Kategorie** Wohnung

Ihr Ansprechpartner



EVA MARSCHALL

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

Mobil [+43 664 10 10 618](tel:+436641010618)

E-Mail e.marschall@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.