

## **Außergewöhnliche Maisonette-Wohnung mit Rundumblick!**



**Objektnummer: 5971**

**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,85
<b>Kaufpreis:</b>	4.740.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Nina Jordanov**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/8-9  
1010 Wien

T +43 1 3614014  
H +43 660 4427200

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











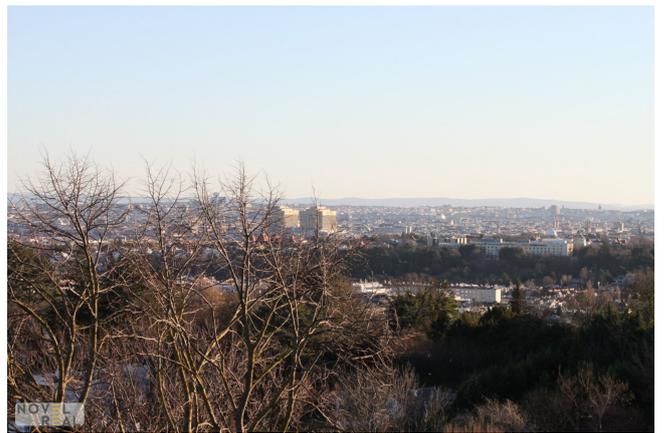
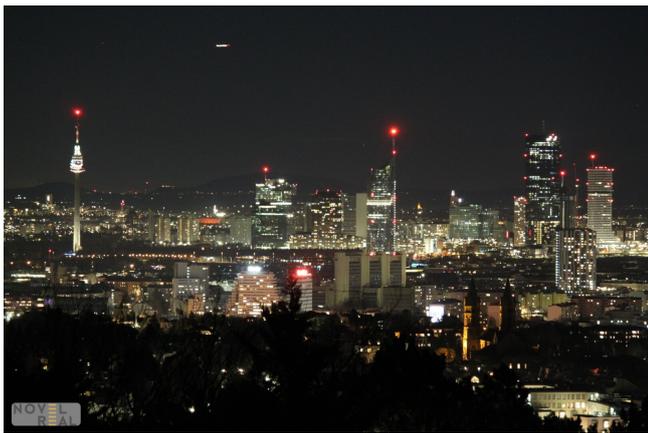


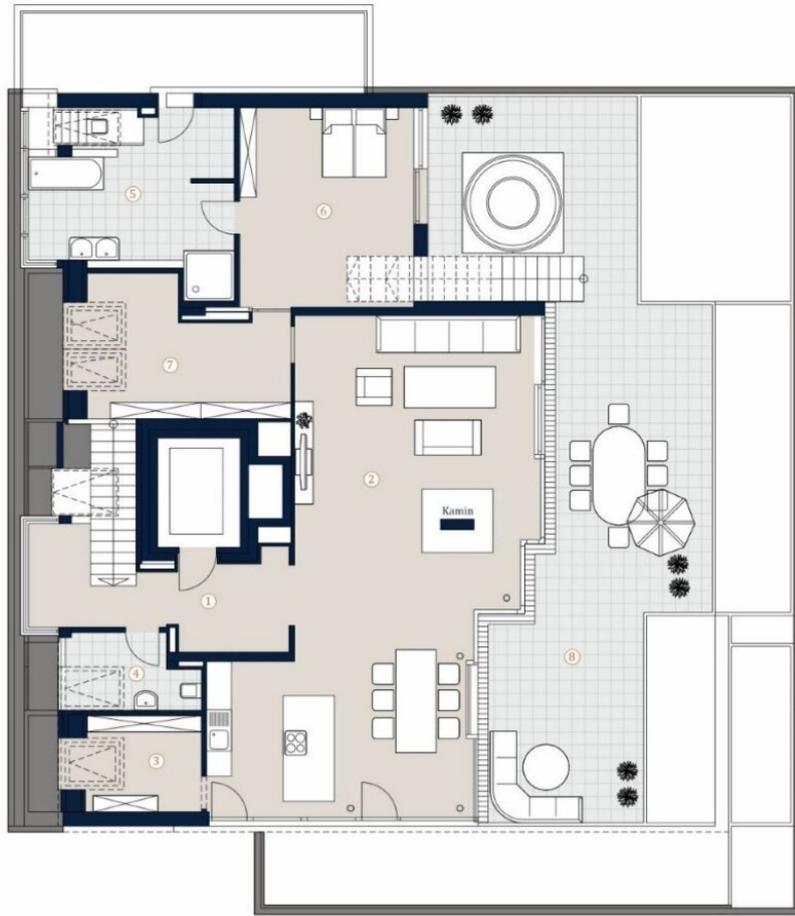




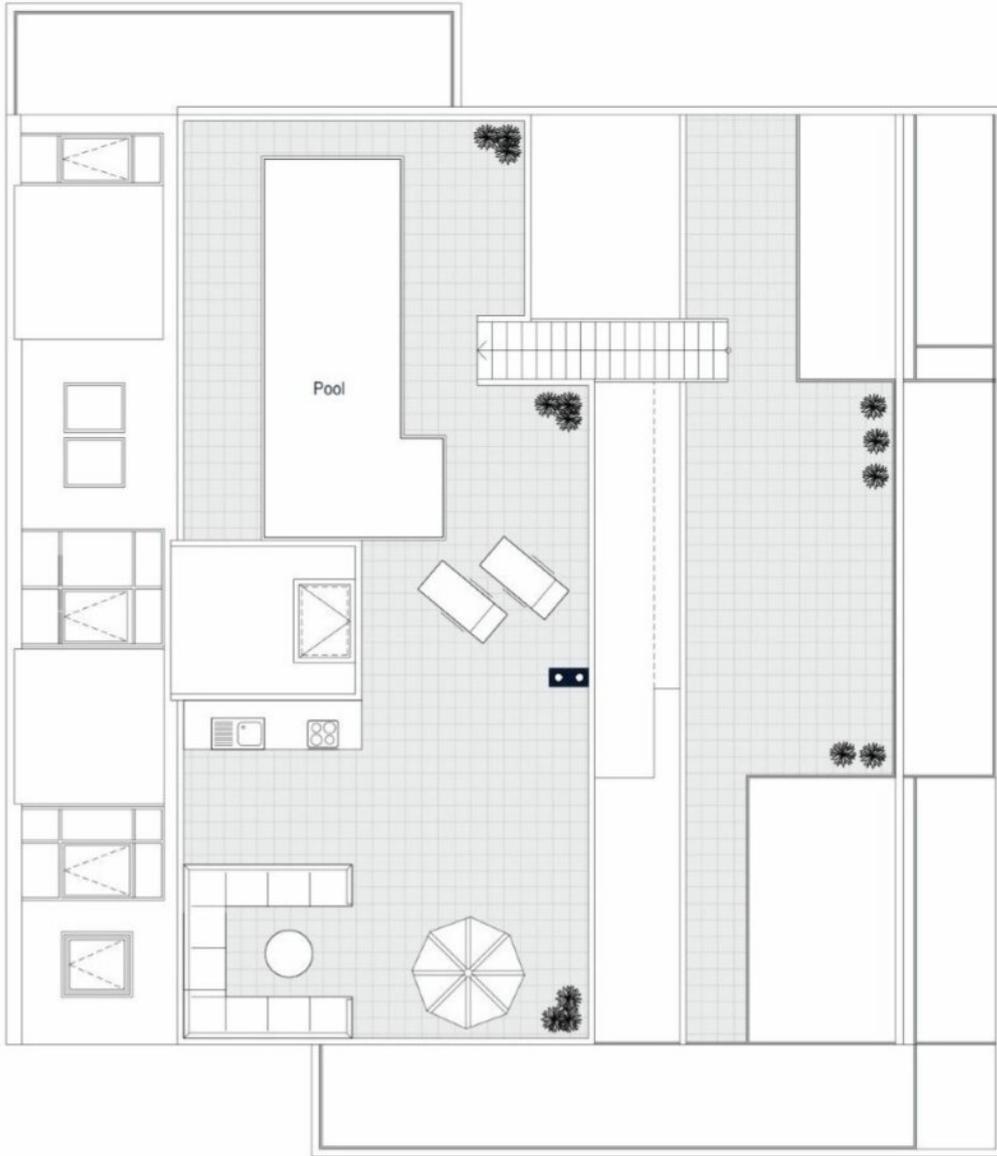












## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung punktet mit einem atemberaubenden Rundumblick – vom majestätischen Stephansdom über die eindrucksvolle Gloriette bis hin zum charmanten Kahlenberg. Genießen Sie das Leben in einer idyllischen, absolut ruhigen Umgebung und erreichen Sie das Stadtzentrum in nur 15 Minuten.

Exklusiver Wohnraum auf zwei Ebenen

Mit einer großzügigen Wohnfläche und beeindruckenden Terrassen erstreckt sich die Wohnung über zwei Etagen.

Höchster Wohnkomfort und stilvolle Ausstattung

Die Dachterrasse bietet pure Entspannung mit einem **beheizbaren Infinity-Pool und einem Outdoor-Whirlpool. Maßgeschneiderte Möbel, eine hochwertige Eggersmann-Küche, Effektkamine und ein modernes Klimatisierungssystem** garantieren höchsten Komfort.

### **Durchdachte Extras für praktisches Wohnen**

Die Wohnung verfügt über direkten Liftzugang, ein geräumiges Kellerabteil sowie drei Garagenplätze. Bei Bedarf können zwei weitere Stellplätze für Elektrofahrzeuge angefragt werden.

**Dieses Zuhause lässt keine Wünsche offen – erleben Sie Luxuswohnen in perfekter Lage und machen Sie jeden Tag zu etwas Besonderem.**

**Hinweis:** Die dargestellten Einbauküche und die festen Schränke bleiben in der Wohnung. Die anderen Möbel dienen nur zur Veranschaulichung.

### **Das OG/ 1. Ebene**

Die Etage präsentiert sich mit einem einladenden, großzügigen Balkon der ausreichend Platz für Entspannung im Freien bietet. Das Badezimmer ist angenehm dimensioniert. Eines der Schlafzimmer bietet einen komfortablen Rückzugsort. Praktischerweise ist ein Hauswirtschaftsraum vorhanden. Der Vorraum dient als zentrale Verbindung zwischen den verschiedenen Bereichen der Wohnung. Ein separates WC erhöht den Wohnkomfort. Zusätzlich gibt es einen Schrankraum, der zusätzlichen Stauraum ermöglicht. Das zweite, deutlich größere Schlafzimmer zeichnet sich durch einen direkten Zugang zur angrenzenden Terrasse aus. Die Terrasse selbst bietet eine weitere attraktive Außenfläche zum Verweilen. Insgesamt verfügt die Etage über zwei Schlafzimmer, ein Bad, ein separates WC, einen

Hauswirtschaftsraum, einen Schrankraum und einen geräumigen Vorraum, ergänzt durch einen Balkon und eine Terrasse, wobei das größere Schlafzimmer eine direkte Verbindung zur Terrasse aufweist.

**Das OG verfügt über folgende Räume:**

- Balkon
- Bad
- Schlafen
- Ein Hauswirtschaftsraum
- Vorraum
- WC
- Schrankraum
- Schlafen, ein weiteres, größeres Schlafzimmer das direkten Zugang zur Terrasse hat.
- Terrasse

**Das Dachgeschoß/ 2. Ebene**

Man betritt das DG über einen großzügigen Vorraum. Von hier aus gelangt man direkt in den sehr großen Wohn- / Esszimmerbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet. Dieser offene Raum bietet viel Platz für verschiedene Sitzbereiche und einen großen Esstisch. Vom Wohn- / Esszimmer aus hat man direkten Zugang zur weitläufigen Terrasse, die einen zusätzlichen Außenbereich zum Entspannen und Essen im Freien bietet.

Angrenzend an den Wohn- / Esszimmerbereich befindet sich die separate Küche.

Vom Vorraum aus erreicht man außerdem einen separaten Bereich mit einem WC und einem kleinen Abstellraum.

Ein weiterer Flur führt zu den privaten Räumlichkeiten. Hier befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer mit einem direkten Zugang zu einem separaten Schrankraum. Das Badezimmer ist ebenfalls von diesem Flur aus zugänglich und scheint mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet zu sein.

Insgesamt bietet das Obergeschoß einen großzügigen und gut durchdachten Grundriss mit einem sehr großen Wohnbereich und einer beeindruckenden Terrasse, ideal für komfortables Wohnen in Wien.

**Das DG/ 2. Ebene verfügt über folgende Räume:**

- Bad
  
- Schlafen
  
- Schrankraum
  
- Vorraum
  
- WC
  
- Abstellraum
  
- Kochen: (offener Bereich zum Wohn-/Esszimmer)
  
- Wohn-/Esszimmer
  
- Terrasse

## **Die Dachterrasse:**

Die großzügige Dachterrasse erweitert den Wohnraum im Freien auf attraktive Weise. Sie bietet ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, von entspannten Sonnenbädern auf den vorhandenen Liegestühlen bis hin zu geselligen Abenden mit Freunden und Familie am einladenden Lounge-Bereich mit Tisch und Eckbank. Ein Sonnenschirm spendet angenehmen Schatten an warmen Tagen.

Ein besonderes Highlight ist der private Pool, der an heißen Tagen eine willkommene Abkühlung verspricht und Urlaubsfeeling auf die eigene Dachterrasse bringt. Die Poolumrandung bietet zusätzliche Fläche zum Verweilen.

Die Dachterrasse ist sowohl über eine Treppe als auch direkt vom Wohnbereich zugänglich und somit ideal in den Wohnraum integriert. Die teilweise Bepflanzung mit Grün sorgt für eine angenehme Atmosphäre und einen Hauch von Natur.

**Diese Dachterrasse ist ein wahrer Mehrwert und lädt dazu ein, das Leben im Freien in vollen Zügen zu genießen – ein privates Refugium hoch über den Dächern.**

## **Lage:**

Der Kaasgraben in Wien liegt in einer ruhigen und naturnahen Umgebung nahe der Höhenstraße in Grinzing. Die Gegend bietet zahlreiche Outdoor-Aktivitäten und eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten, Apotheken und Schulen in Gehweite.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut: Autofahrer erreichen die Wiener Innenstadt in etwa 15 Minuten und den internationalen Flughafen in rund 35 Minuten. Zudem sorgt das öffentliche Verkehrsnetz für eine schnelle und barrierefreie Erkundung der Stadt

Durch den Kaasgraben fährt unter anderem die **Buslinie 38A**, die eine Verbindung zwischen Grinzing und Kahlenberg bietet. Diese Linie ist besonders praktisch für Ausflüge in die Weinberge und zum Aussichtspunkt am Kahlenberg.

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter [+43 660 442 7200](tel:+436604427200) oder per E-Mail: [nj@novel-real.at](mailto:nj@novel-real.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m

Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap