

**Exklusives Penthouse mit 145 m² Terrassen und
Panoramablick im eleganten Hietzing. Inkl. Liftzugang und
Tiefgarage.**



Objektnummer: 1071

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	275,28 m ²
Nutzfläche:	275,28 m ²
Gesamtfläche:	275,28 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	4
Keller:	4,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	1.987.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

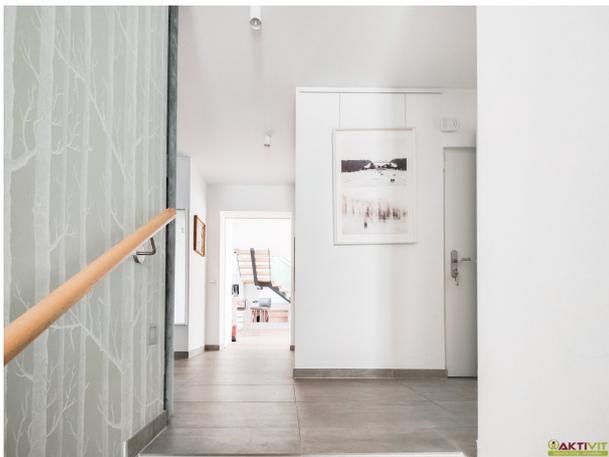


Wilhelm Rossmair

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH



AKTIVIT
Interior Design & Construction



AKTIVIT



AKTIVIT

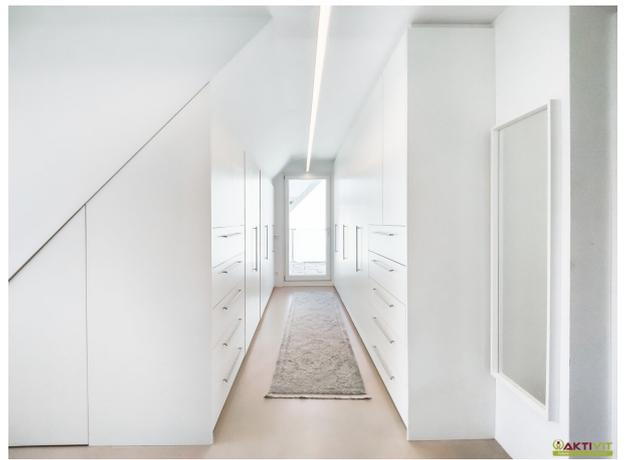


















AKTIVIT
Technik & Service



AKTIVIT



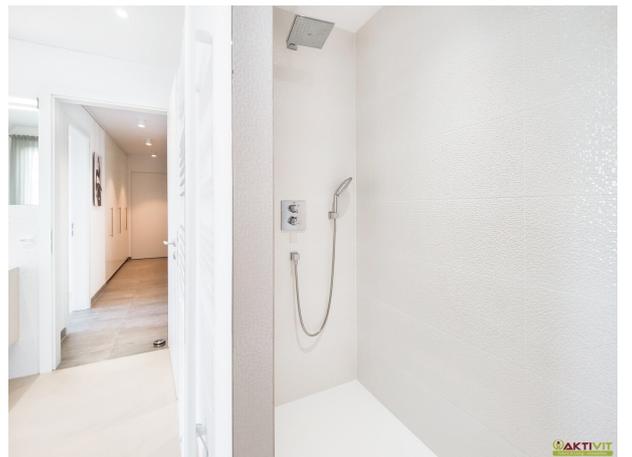
AKTIVIT



AKTIVIT
Real Estate

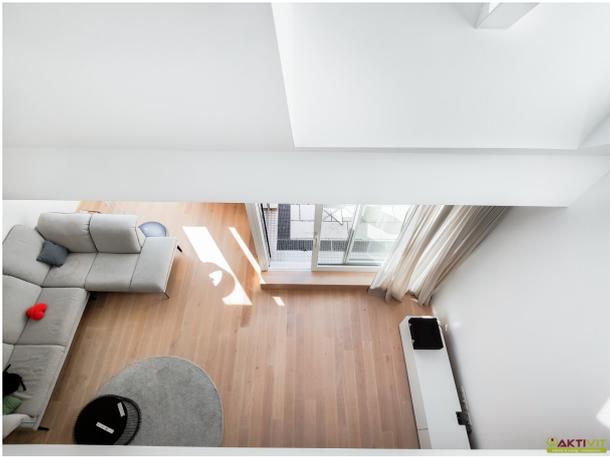


AKTIVIT



AKTIVIT







AKTIVIT



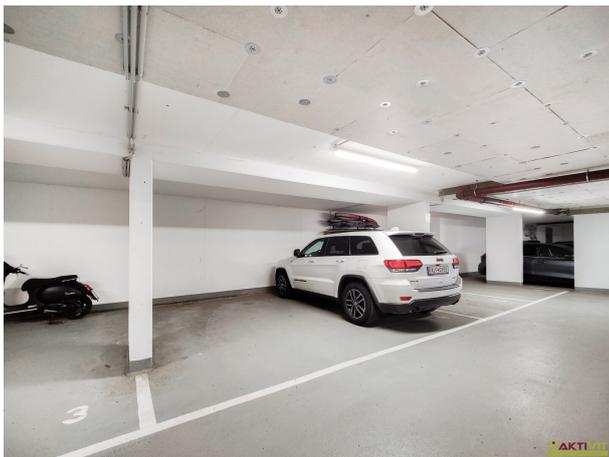
AKTIVIT



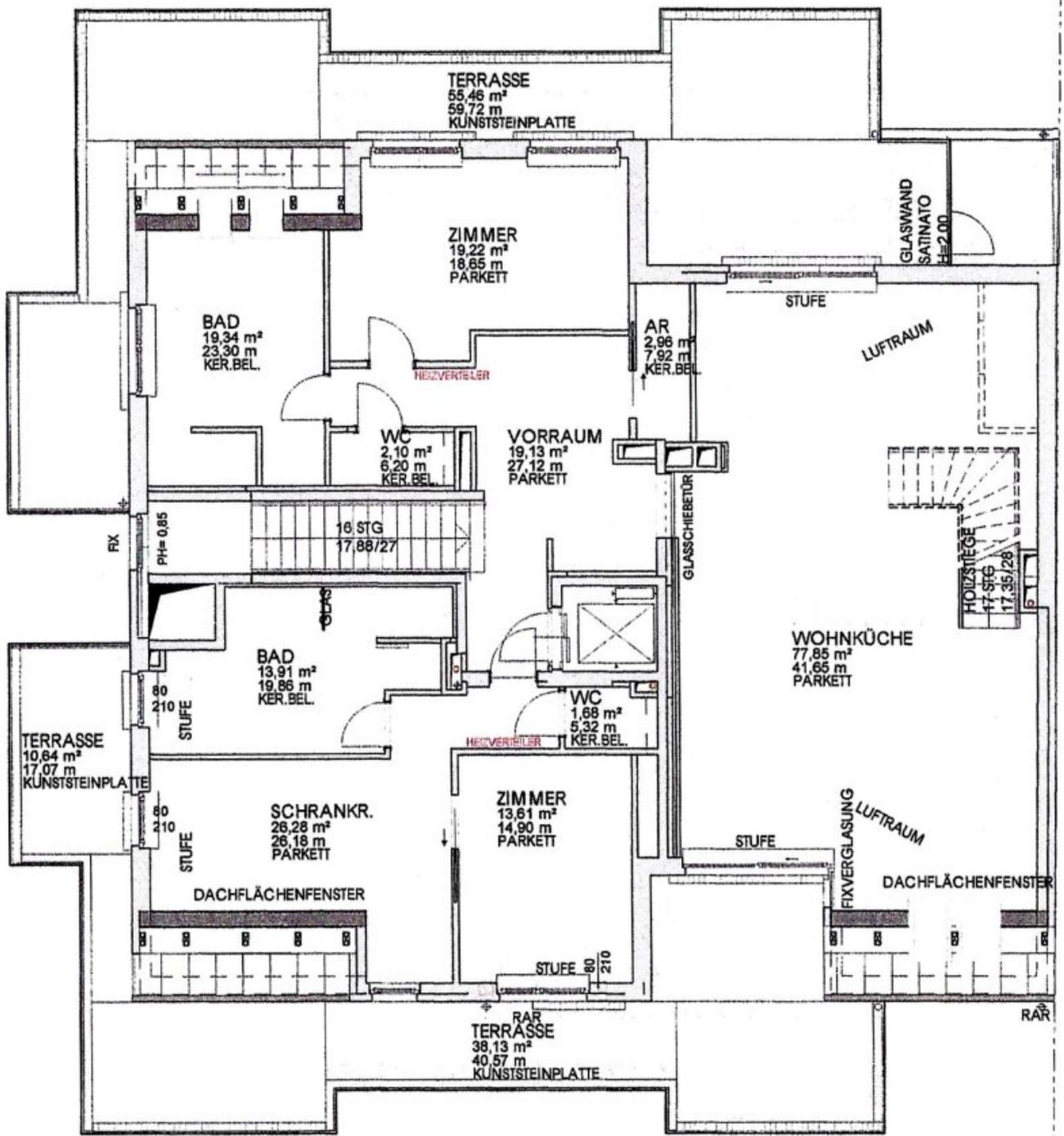
AKTIVIT



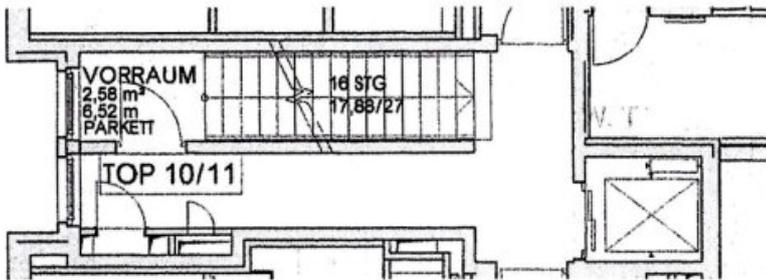






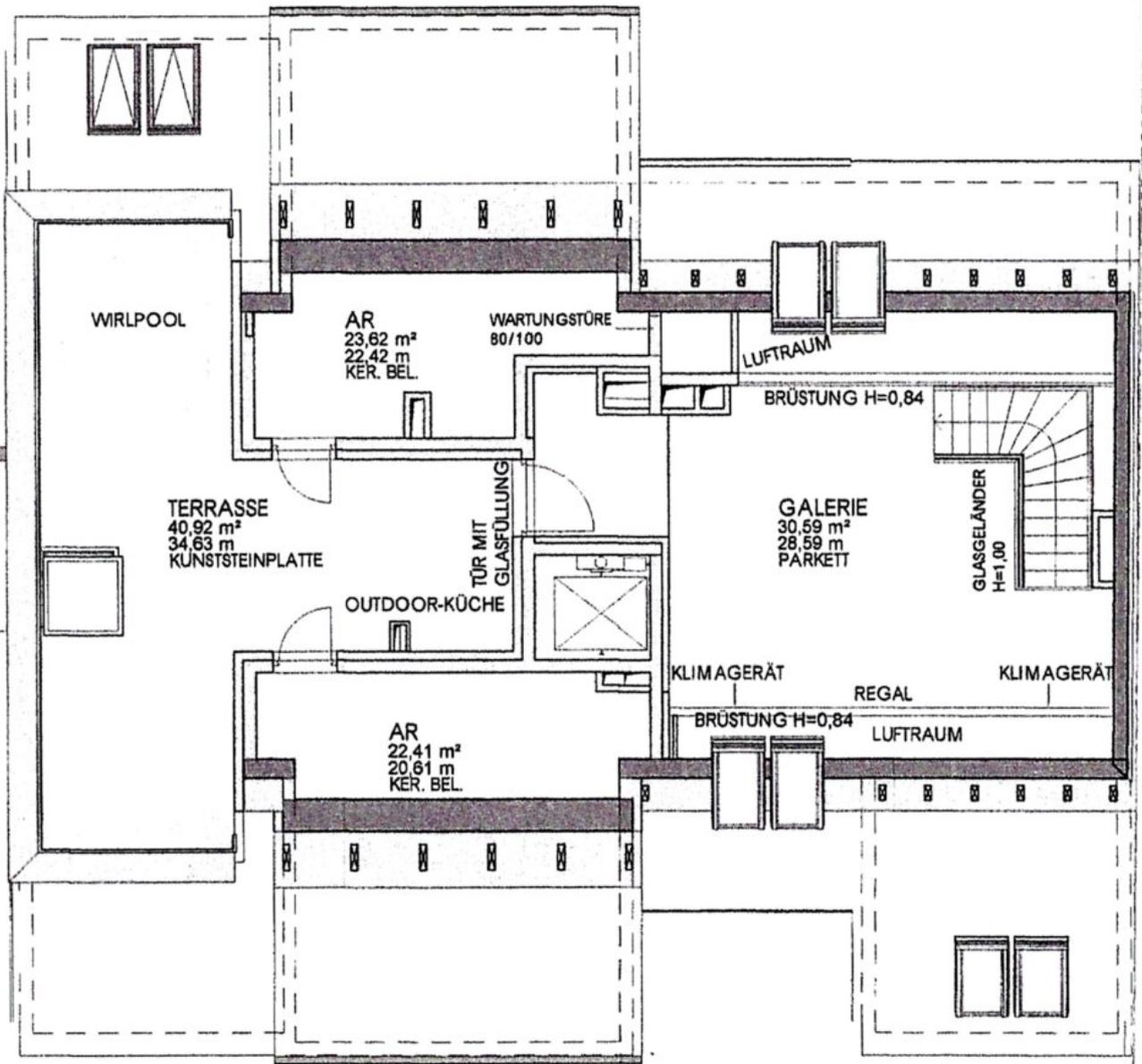


3. OBERGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS

10



Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Penthouse befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens im 13. Bezirk. Mit einer beeindruckenden Wohnnutzfläche von ca. 275 m², verteilt auf zwei Wohnebenen, bietet diese Immobilie Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Vier großzügige Terrassen mit insgesamt ca. 145 m² Außenfläche sowie direkter Liftzugang, hochwertige Materialien und architektonische Raffinesse machen dieses Objekt zu einem urbanen Rückzugsort für anspruchsvolle Käuferinnen und Käufer.

DIE VORTEILE DIESER WOHNUNG AUF EINEN BLICK:

- Exklusive Lage in Wien-Hietzing mit hervorragender Infrastruktur
- Direkter Liftzugang in die Wohnung.
- 7 Zimmer auf drei Ebenen mit rund 275 m² Wohnnutzfläche
- Ca. 145 m² Außenflächen verteilt auf vier Terrassen mit Stadt- und Grünblick
- 2 Bäder, 2 WCs, großzügiger Abstellraum, Kellerabteil
- 2 Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Luxuriöse Ausstattung: Echtholzparkett, Designbäder, hochwertige Küche
- Gas-Zentralheizung kombiniert mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung

DIE WOHNUNG.

Das Penthouse erstreckt sich über das Dachgeschoss sowie die Galerieebene eines modernen Wohnhauses aus dem Jahr 2015. Es bietet eine klare, großzügige Raumstruktur mit offenem Wohn-Essbereich samt Designerküche, mehreren Schlafzimmern, zwei voll

ausgestatteten Badezimmern, separaten WCs sowie einem großzügigen Galeriebereich, der sich hervorragend als Homeoffice oder Lounge eignet.

Der Wohnraum öffnet sich zu mehreren Terrassen mit herrlichem Blick über Wien und Grünräume wie den Lainzer Tiergarten. Die durchdachte Planung sieht auch die Möglichkeit einer Outdoorküche und eines Whirlpools auf der Hauptterrasse vor.

Auf der Hauptterrasse befinden sich zwei kleinere Stauräume für Terrassenmöbel und Zubehör.

Sämtliche Räume sind zentral begehbar oder geschickt verbunden – eine architektonische Besonderheit ist die elegante, freitragende Treppe zur Galerie. Zwei Tiefgaragenplätze sowie ein Kellerabteil (ca. 4,5 m²) sind inkludiert.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG.

Die Wohnung präsentiert sich in einem neuwertigen, bezugsfertigen Zustand. Die Ausstattung ist durchgängig hochwertig: Zweischichtparkett, Fliesen und Natursteinböden, Glasgeländer, 3-fach-verglaste Holz-Alu-Fenster mit elektrischem Sonnenschutz.

Die Haustechnik umfasst ein zentral gesteuertes System, elektrische Raffstores, eine moderne Luftwärmepumpen- und Gaszentralheizungskombination mit Fußbodenheizung sowie eine Klimavorbereitung.

Das Badezimmer bietet hochwertiges Porzellan (Laufen), bodengleiche Duschen mit Echtglasabtrennungen, Badewanne und elegante Spiegel- und Lichtkonzepte.

Für höchsten Wohnkomfort sorgt die zusätzliche Ausstattung mit Einbauspots, Videogegensprechanlage und großzügiger Beleuchtungsvorbereitung in allen Wohnräumen.

DIE BETRIEBSKOSTEN.

Die monatliche Vorschreibung setzt sich aktuell wie folgt zusammen:

- Betriebskosten: € 500,20
- Heizkosten: € 151,74

- Warmwasser: € 101,17
- Reparaturrücklage: € 143,00
- Umsatzsteuer: € 97,52

Gesamt monatlich: € 1.028,80

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

Wilhelm Rossmair

[+43 664 54 24 481](tel:+436645424481)

w.rossmair@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und exklusiven Angeboten!

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap