

GROSSARTIG WOHNEN | PENTHOUSE



Weitläufige Dachterrasse | Sonne und Natur

Objektnummer: 1609/46268

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Carl-Reichert-Gasse
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	297,10 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	35,31 m ²
Heizwärmebedarf:	C 71,25 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	1.999.000,00 €
Betriebskosten:	1.333,77 €
Provisionsangabe:	

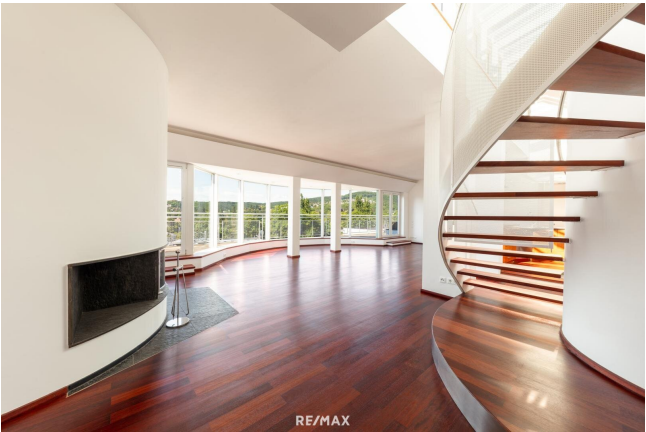
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

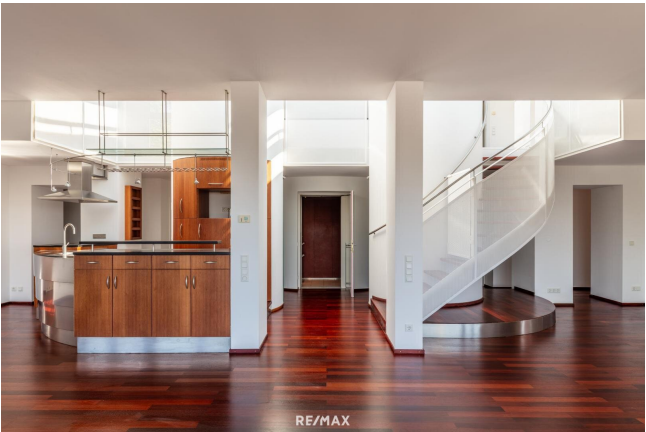
Ihr Ansprechpartner



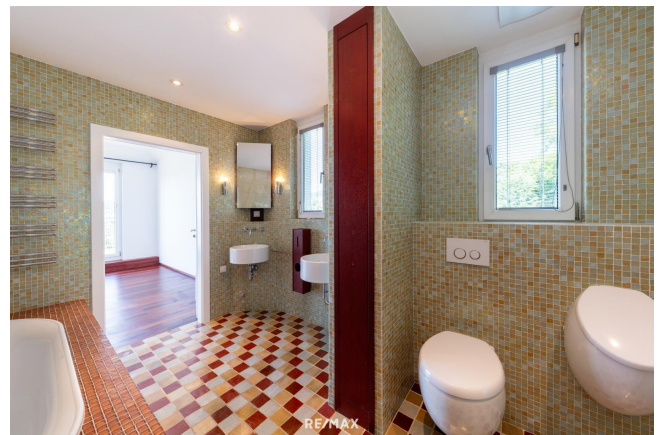
Karin Prosenik-Resch

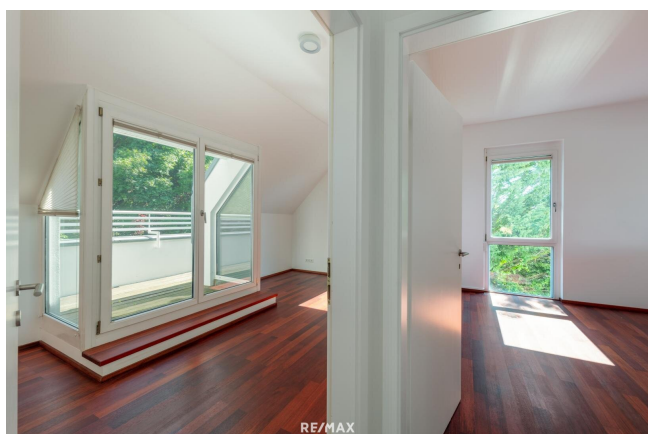
Prosenik-Resch Immobilien OG

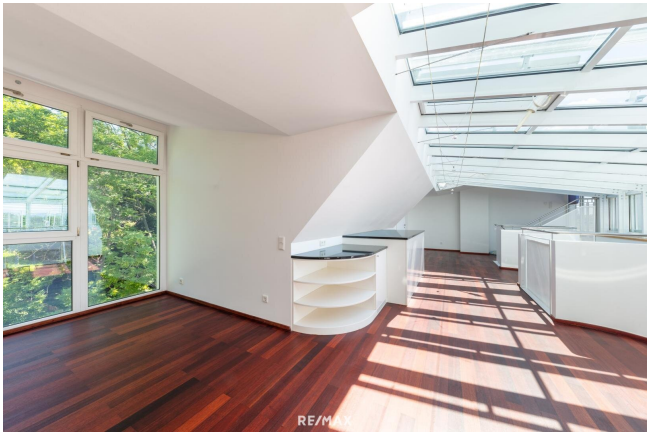




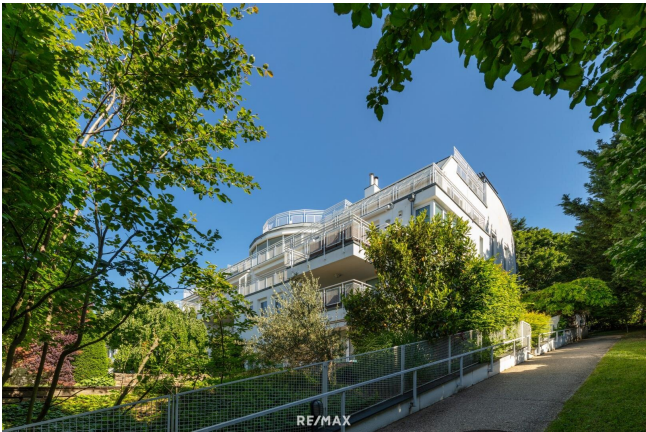


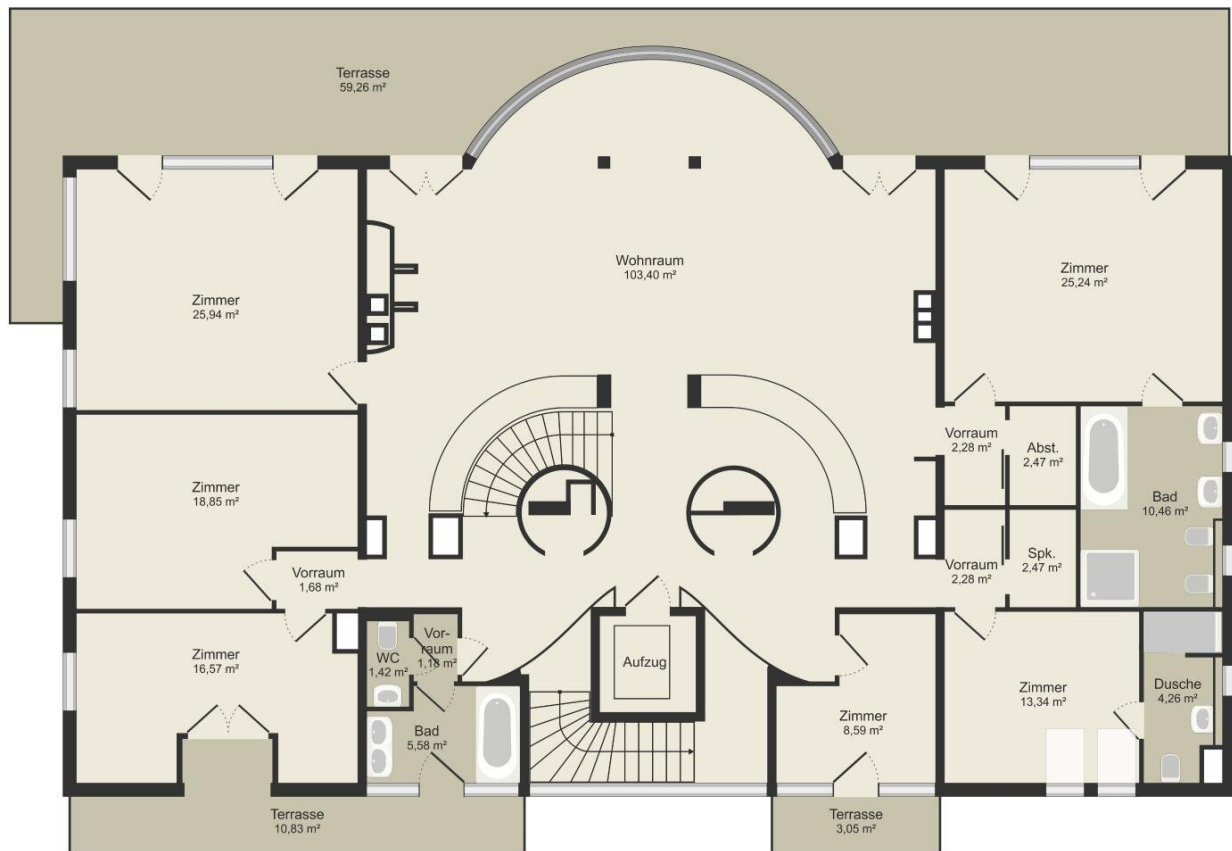


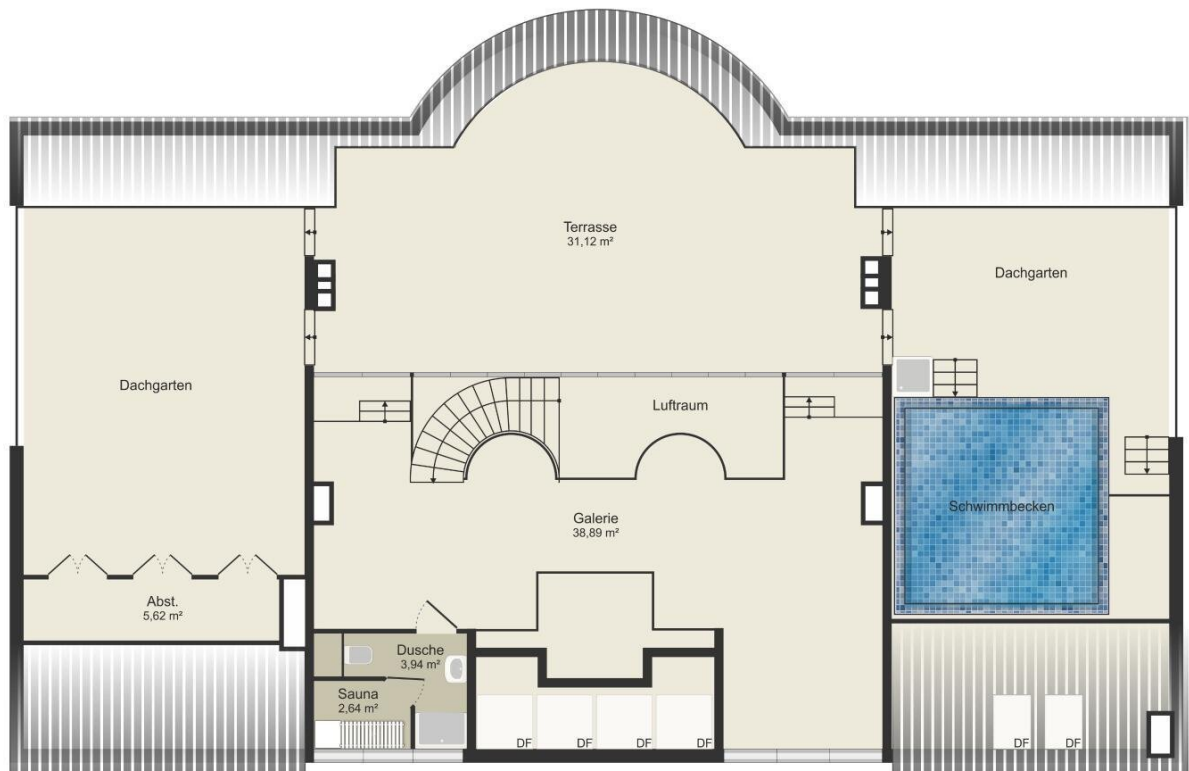












Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Wohnfläche: 297 m² Wohnfläche auf 2 Ebenen:
- Ebene 1: 246 m² Wohnfläche: Wohnsalon mit Kamin und offener Küche - großzügige Verglasung zur Terrasse, 5 Schlafzimmer, 3 Bäder, 3 Toiletten, Garderoben, Abstellräume, Wirtschaftsraum
- Ebene 2: Galerie 51 m² Wohnfläche, 1 Bad mit WC und Sauna, Ausgang auf die Dachterrasse
- Außenbereiche: Süd/West Terrasse, Dachterrasse- und garten mit Panoramablick ins Grüne und Wienblick - Privater Pool und Grillplatz
- Zugang: Lift direkt in die Wohnung, separater Wohnungseingang
- Komfort: Fußbodenheizung mit Gaszentralheizung, Kamin, 35 m² Keller
- Optional können 1-2 Garagenplätze dazu gekauft werden: Pro Garagenplatz EUR 33.000,-

Das Penthouse:

Die Anfang 2000er Jahre errichtete Wohnhausanlage wurde gezielt aufgelockert in den sonnigen Hang des Schafbergs terrassiert geplant und ausgeführt, auf einem rund 2.276 m² Grundstück entstanden insgesamt zwei Baukörper mit jeweils 9 Wohnungen. Aufgrund der laufenden Instandhaltungen befinden sich die Häuser in einem guten, dem Alter entsprechenden Erhaltungszustand.

Das Penthouse befindet sich in Haus 2 der Anlage, in zweiter Reihe von der Straße gut abgeschirmt. Seine erhöhte Lage über Haus 1 eröffnet einen beeindruckenden Panorama- und Fernblick, der seinesgleichen sucht. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über den Lift direkt in die Wohnung. Beim Betreten eröffnet sich ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit bodentiefer Verglasung, die einen beeindruckenden Panoramablick auf die Umgebung freigibt. Der offene Grundriss verbindet Wohn-, Ess- und Küchenbereich nahtlos und schafft eine harmonische Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche fügt sich perfekt in das stilvolle Ambiente ein und ist ideal für kulinarische Genießer und Gastgeber. Der Masterbedroom mit direktem Zugang zur Südwest-Terrasse und luxuriösem Badezimmer mit Walk-In-Dusche ist

ein Rückzugsort der Extraklasse. Vier weitere Schlafzimmer (teilweise ebenso mit Terrasse), ein Gästezimmer/Homeoffice sowie praktische Garderoben runden das ausgereifte Raumkonzept ab.

Galerie und Dachterrasse:

Die obere Ebene des Penthouses begeistert mit einer großzügigen Galerie (51 m²), die als Bibliothek, Fitnessbereich oder Atelier genutzt werden kann. Hier befindet sich auch die Sauna und ein weiteres Bad mit WC. Die weitläufige Dachterrasse ist unbestritten das Highlight, auf der Sie die Sonne und die Natur am Pool in vollen Zügen genießen können.

Lagebeschreibung:

Dornbach besticht durch seine ruhige und dennoch zentral gelegene Umgebung. Die gute Anbindung an das städtische Verkehrsnetz, mit diversen Straßenbahnverbindungen in der Nähe, ermöglicht eine komfortable Mobilität innerhalb Wiens. Alltägliche Einkäufe lassen sich bequem in nahegelegenen Supermärkten und Geschäften erledigen. Der Bezirk bietet zudem eine Vielzahl an Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten, die zu entspannten Spaziergängen im Grünen einladen. Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Herzlich Willkommen in diesem außergewöhnlichen Penthouse!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.750m
Bank <1.750m
Post <500m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap