

## **Atemberaubende Penthouse-Wohnung in revitalisierter Stadtvilla und 88 m<sup>2</sup> Dachterrasse**



Außenflächen/Symbolbild

**Objektnummer: 2541**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	243,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	3.404.940,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4  
1090 Wien

T +43 676 700 79 18  
H +436767007918

Ge  
Ve

MARSCHALL  
REAL ESTATE



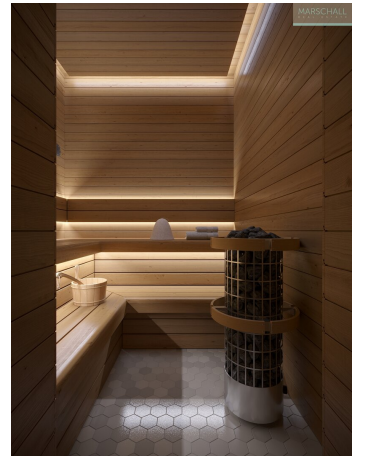
MARSCHALL



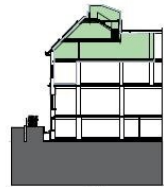
MARSCHALL



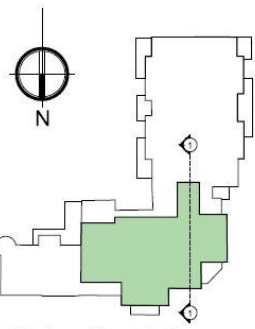




M 1:125



1-1



**TOP 12**

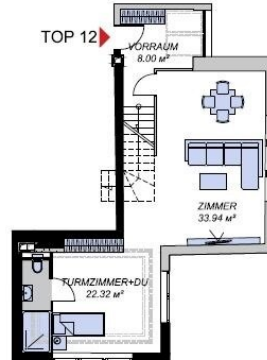
WNFL	215,90 m <sup>2</sup>
TERRASSE	
(EINGESCHNITTEN IM GAUPENDACH)	21,29 m <sup>2</sup>
DACHTERRASSE	87,93 m <sup>2</sup>

**TOP 12**

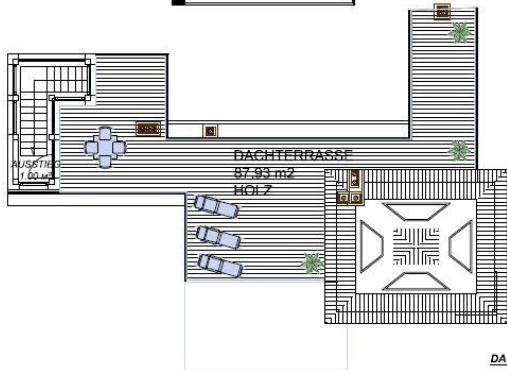


DACHGESCHOSS 02

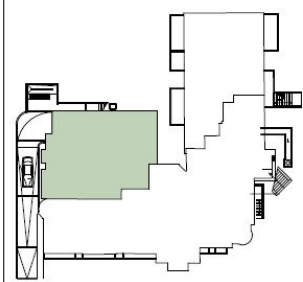
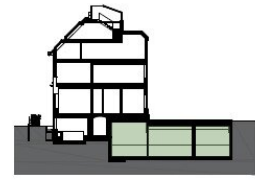
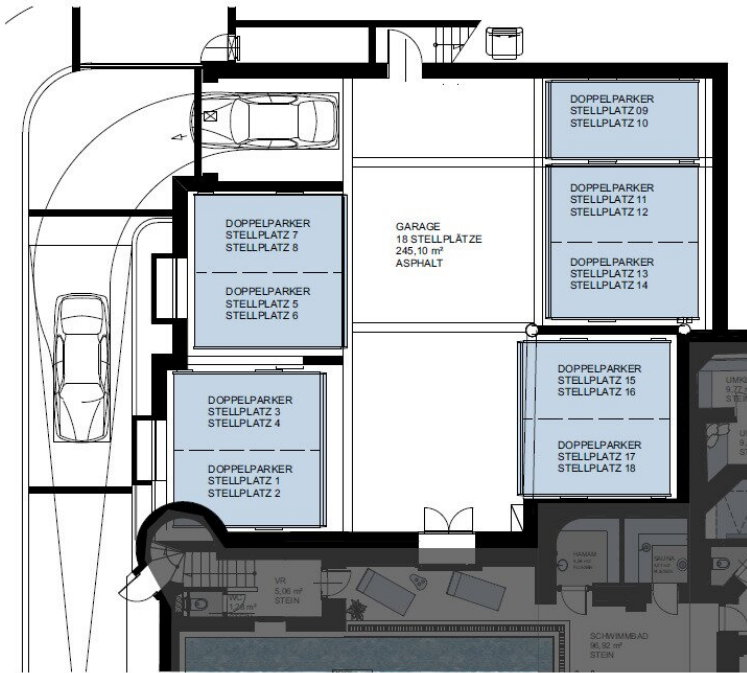
**TOP 12**



DACHGESCHOSS 01



DACHTERRASSE



**TIEFAGARAGE - PARKPLÄTZE**

NFL	245,10 m <sup>2</sup>
-----	-----------------------



# Objektbeschreibung

## LAGE

In Bestlage von Alt-Hietzing entsteht dieses exklusive Wohnprojekt mit nur wenigen Einheiten.

Die historische Villa wird revitalisiert und es entstehen klassische Stilaltbauwohnungen im neuen Glanz, ergänzt durch einen Zubau mit modernen Neubauwohnungen.

Die Architektur schafft eine Kombination aus Luxus, Funktionalität und Wohnkomfort unter Ausstattung moderner Technologie.

## RAUMAUFTeilUNG UND AUSSTATTUNG

Diese ca. 243 m<sup>2</sup> große Penthousewohnung mit traumhafter Dachterrasse liegt im historischen Teil der revitalisierten Villa und erstreckt sich über zwei Ebenen.

Auf der ersten Ebene befindet sich der schöne Wohnbereich mit vorgelagerter Terrasse, die separate Wohnküche mit Essbereich, zwei Schlafzimmer, das Badezimmer und ein weiteres Zimmer. Über dieses Zimmer gelangt man zur atemberaubenden Dachterrasse mit wunderschönem Blick.

Auf der anderen Seite dieser tollen Wohnung befindet sich ein Stiegenaufgang zur zweiten Ebene. Diesen Bereich könnte man als "versteckten" nostalgischen Wohnraum bezeichnen. Hier befinden sich, neben einer zusätzlichen Eingangstüre, ein geräumiger Vorraum, ein toller Wohnbereich, das märchenhafte "Turmzimmer", welches als Schlafzimmer nutzbar ist, sowie das angrenzende Badezimmer mit Dusche. Von diesem Zimmer gelangt man ebenfalls auf die ca. 88 m<sup>2</sup> große Dachterrasse.

Dieses klassische Apartment verfügt über:

- hochwertige Parkettböden & Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung
- Luft/Wasser Wärmepumpe
- Sonnenschutz mittels elektrisch bedienbaren Indoor-Kassetten-Rollos
- elegante Sanitärausstattung

Den Bewohnern dieser Anlage steht der exquisite Spa- und Fitnessbereich im Untergeschoß zur Verfügung.

Dieser besteht aus einem Schwimmbad, einem Fitnessraum, einer Bio-Sauna, einem

Hamмам, sowie einem Massageraum.

Weiters befinden sich auf dieser Ebene ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum, die Technikräume, sowie die PKW-Stellplätze mit Vorbereitung für eine E-Ladestation.

Ein exklusiver Concierge Service, der sehr individuell auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen ausgerichtet werden kann, komplettiert die Annehmlichkeiten dieses luxuriösen Projekts.

## **INFRASTRUKTUR**

Alt-Hietzing punktet durch seine noble und angesehene Lage. Hier wird die attraktive Zentrumsnähe mit herrlichen Grünoasen in der Umgebung kombiniert.

Der Hietzinger Hauptplatz mit seinen zahlreichen Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Arztpraxen und Apotheken sind fußläufig erreichbar.

Das Angebot an Kindergärten und Schulen ist in dieser Umgebung ebenfalls attraktiv. Eine breite Auswahl an kulinarischer Vielfalt mit österreichischer und internationaler Küche findet man in dieser Gegend.

Öffentliche Verkehrsmittel wie die Straßenbahn 10 und der Bus 54 liegen ebenfalls in sehr guter Reichweite. Fußläufig erreicht man die U4-Station Braunschweigasse in etwa 5 Minuten, über die man in ca. 20 Minuten die Wiener Innenstadt erreicht.

## **INFORMATION**

Sonderwünsche und Änderungen innerhalb der Wohneinheiten können je nach Baufortschritt gerne berücksichtigt werden.

Die Fertigstellung ist für Sommer 2025 geplant.

PKW-Stellplätze sind nicht im Kaufpreis inkludiert und können zusätzlich erworben werden. Der Kaufpreis für einen Tiefgaragenplatz (Stapelparker) beträgt € 40.000,- und für einen Tiefgaragenplatz inklusive E-Ladestation € 45.000,-.

In dem Objekt stehen noch weitere Wohnungen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung.

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

Provision: 3% + 20% USt.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap