

## **Gemütlich durch den Winter: Kamin, Outdoor-Jacuzzi und Sauna in toller Penthouse-Wohnung**



**Objektnummer: 583203**

**Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	218,37 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,97 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	2.500.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf**

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.  
Mariahilfer Strasse 47/5/2  
1060 Wien







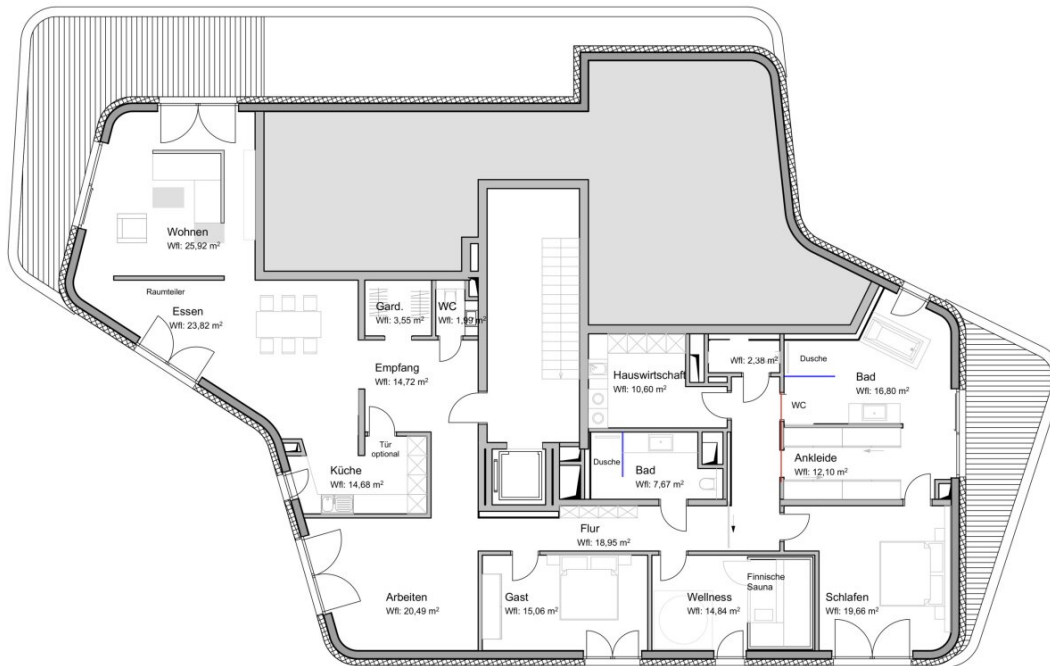








VORENTWURF V 01



2. Obergeschoss  
M. 1:100

Starnberg, am 21.11.2019

KUTSCHKER LEISCHNER  
ARCHITEKTEN GmbH

Hauptstr. 3 in 82319 Starnberg  
Telefon: 08151 - 44 95 77  
mail to: info@k-l-architekten.de



## Objektbeschreibung

### **BILDSCHÖNE TERRASSENWOHNUNG MIT BLICK IN DIE WEINBERGE**

**An kalten Wintertagen finden Sie in dieser wunderbaren Neubauwohnung ALLES, was Ihr Herz begehrt: einen kuscheligen Kamin, eine Sauna und einen Outdoor-Jacuzzi, von dem aus Sie ganz Wien überblicken!**

Die gesamte Wohnfläche von rund 218 m<sup>2</sup> sowie die großzügigen Balkon- und Terrassenflächen von insgesamt über 43 m<sup>2</sup> liegen auf einer Ebene, somit gibt es weder Treppen noch Schrägen, die wertvollen Platz wegnehmen.

Große, bodentiefe Glasschiebetüren zu den Balkonen und Terrassen, bringen Licht und Sonne in die Wohnung und lassen innen und außen miteinander verschmelzen. Zudem rahmen die großen Fenster sowohl die Weinberge als auch die Wiener Skyline ein. In dieser besonderen Lage genießen Sie die beste Mischung aus Natur und Stadtfeeling, gepaart mit einem puristischen, zeitlos-elegantem Interieur, das höchste Ansprüchen erfüllt.

Die Wohnung wurde nach den Wünschen des Eigentümers maßgefertigt. Es wurden noch vor Baubeginn 2 Wohnungen miteinander verbunden, die zu einer großzügigen Einheit mit einem offenen Raumkonzept gestaltet wurde, die Fenster wurden vergrößert und der Standard der Ausstattung insgesamt erhöht.

Die Wohnung hat ein klares Konzept. Die Repräsentationsräume und die Privaträume sind voneinander getrennt und allen Bereichen sind klare Funktionen zugeordnet. Die Immobilie ist in einem absolut neuwertigen Zustand und maßgeschneidert für ein Paar oder eine Familie mit einem Kind. Mit wenig Aufwand lässt sich aus der eine Familienwohnung mit bis zu vier Schlafzimmern schaffen. Der Wohnraum, der derzeit durch einen Raumteiler mit einem Kamin unterteilt wird, könnte zudem bei Bedarf völlig unkompliziert vergrößert werden.

Die Immobilie befindet sich in einem kleinen, feinen Wohnhaus, das erst vor kurzem fertiggestellt wurde und wurde vom Eigentümer als Zweitwohnsitz genutzt. Das erklärt auch, warum die Wohnung in einem perfekten Zustand wie ein Erstbezug ist.

Der Eigentümer hat in vielen Bereichen auf einen höheren Standard aufgezahlt, die außerordentlich hohe Qualität ist auf den ersten Blick sichtbar. Sämtliche eingebauten Möbel inklusive der Bulthaup-Küche sind im Kaufpreis inkludiert. Sollten Sie an anderen Einrichtungsgegenständen ebenfalls Interesse haben, die speziell für die Wohnung ausgesucht wurden (wie z.B. ein Lobmeyr-Luster etc).

Zwei große Parkplätze stehen im Eigentum des Verkäufers, eine davon ist im Kaufpreis inkludiert. Der zweite Stellplatz kann gegen einen Aufpreis von € 40.000,-- erworben werden.

Da die Wohnung derzeit noch bewohnt wird, bitten wir um Verständnis, dass nicht alle Räume auf den Fotos zu sehen sind.

## **Das Layout:**

- großzügiges Entrée
- Gästetoilette mit Handwaschbecken
- Garderobe
- offener Wohn-Essbereich mit Vollverglasung und einem Ausgang auf die Terrasse
- halboffene Küche mit Fenster
- Home-Office, halb offen gestaltet
- Gangbereich
- Gästezimmer
- Gästebad mit WC
- Sauna und Dampfbad mit Ruhebereich
- Masterbereich mit ensuite-Bad, großer Garderobe und Ausgang auf einen großzügigen Balkon
- großer Wirtschaftsraum
- Dunkelkammer für Foto-Entwicklungen
- Kellerabteil

## **Die Ausstattung:**

- Fußbodenheizung
- Deckenkühlung
- Bulthaup-Küche mit allen Geräten
- großflächige, bodentiefe Fenster in allen Räumen
- Infrarotkabine und Sauna
- Whirlpool auf der Terrasse beim Masterbad
- eingebaute Bibliothek
- teilweise eingebaute Spots
- eingebaute Garderobe im Eingangsbereich sowie zwischen Schlafzimmer und Badezimmer
- eingebauter Raumtrenner im Wohnzimmer mit einem Kamin (Bio-Ethanol) und einer Wandhalterung für einen Fernseher
- Außenjalousien
- exquisite Oberfläche in allen Räumen
- Dunkelkammer für Foto-Entwicklungen
- Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Trockner im Wirtschaftsraum

Die Übergabe der Wohnung kann relativ rasch erfolgen. der genaue Termin ist mit dem Eigentümer abzustimmen.

## **Lage & Infrastruktur:**

Diese Grünlage im 19. Bezirk ist eine besonders beliebte Wohngegend für alle, die Ruhe suchen und viel Wert auf einen schönen Grün- , aber auch auf einen Weitblick legen. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in der Krottenbachstraße.

Die Lage könnte, vor allem für Sportler und Familien, besser nicht sein.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch den Autobus 40A gelegen, der fußläufig rasch erreichbar ist.

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Der guten Ordnung halber dürfen wir darauf hinweisen, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind.

Wir würden uns sehr freuen, Ihnen diese Immobilie persönlich zeigen zu dürfen.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap