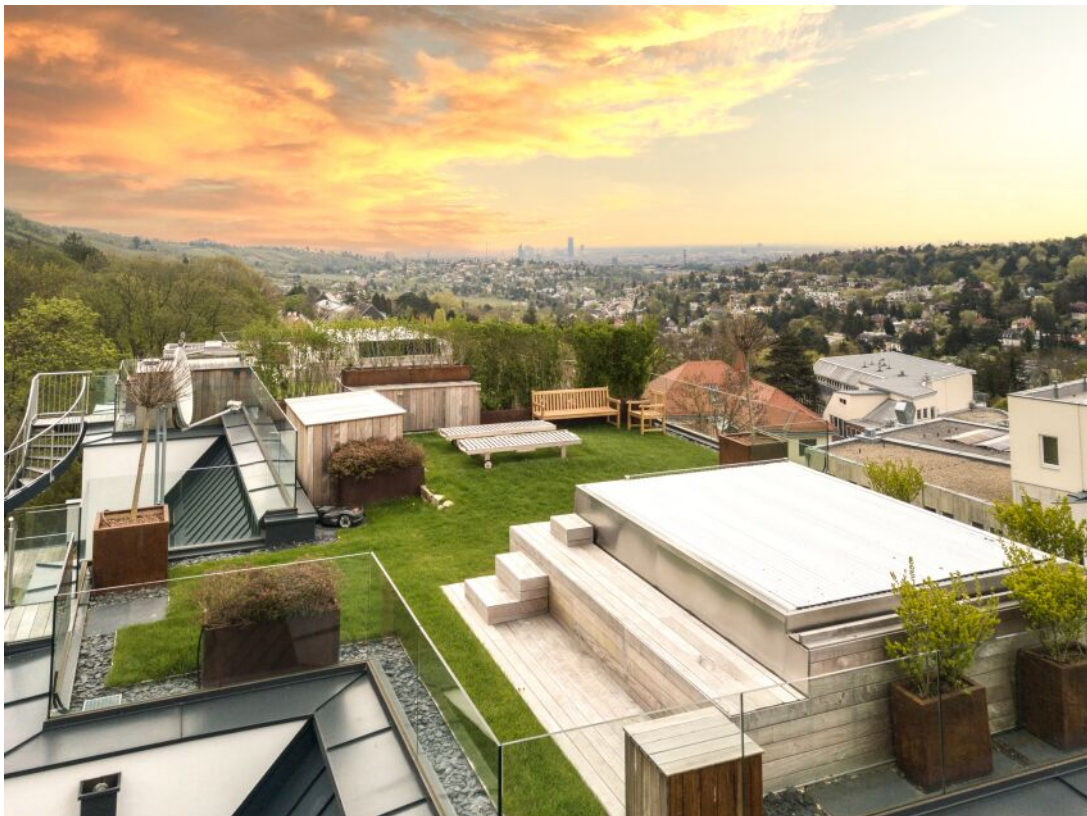


1190 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55628

ERSTBEZUG | Spektakuläres Luxus-Penthouse mit traumhaftem Fern- und Stadtblick | Dachgarten mit Pool | Hauseigenes Gym | TG-Stellplatz optional



Ihr Ansprechpartner

Learco Andrea Tews, MSc (WU)

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

learco.tews@riwog.at

www.riwog.at

ERSTBEZUG | Spektakuläres Luxus-Penthouse mit traumhaftem Fern- und Stadtblick | Dachgarten mit Pool | Hauseigenes Gym | TG-Stellplatz optional



Lage

The American International School | Neustift am Walde

Ein **erster Blick auf die Architektur** verrät bereits, dass es sich hier um etwas **ganz Besonderes** handeln muss. Ein **spektakuläres Luxus-Penthouse** mit **Dachgarten** in einer **exklusiven Residenz in bester Lage**, welche mit **viel Feinsinn und überraschenden Details** gebaut wurde, um **höchsten Ansprüchen gerecht zu werden**.

Das **großzügige Penthouse** mit **viel Glas- und Fensterflächen** verfügt über **ca. 263 m² perfekt durchdachte Wohnfläche**, welche sich auf das **3. Obergeschoss und das Dachgeschoss** verteilt. **Beide Ebenen** sind mit einem **privaten Innenlift** verbunden. Das **Dachgeschoss** verfügt zudem über einen **zusätzlichen Ausstieg** des allgemeinen **Hauslifts (mit RFID-Chip)**. Das **3. Obergeschoss** überzeugt als **privater Rückzugsort** mit **vier (Schlaf-) Zimmern**, wobei **sämtliche Zimmer über luxuriös ausgestattete en suite Bäder mit Toiletten** und **eigene Balkone** verfügen. Der **Masterbedroom** überzeugt zudem mit einem **großzügigen begehbaren Schrankraum**. **Staufläche** bieten die **beiden Abstellräume** im **geräumigen Vorraum**. Das **Dachgeschoss begeistert** mit einer **ca. 108 m² großen Wohnküche** und einer **südseitig ausgerichteten Terrasse** (inkl. ausfahrbarer Beschattung) mit **traumhaftem Fern-, Grün- und Stadtblick**. Ebenfalls im **Dachgeschoss** ist der **Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss** situiert. **Über eine Treppe auf der hofseitigen Terrasse** mit **Blick in die hauseigene Gartenanlage mit Pool** gelangt man zu **absoluten Highlight**, dem **begrünten Dachgarten mit beheizbarem Rooftop-Pool** und **spektakulärer Aussicht**.

Die **luxuriöse Ausstattung** dieses **exzeptionellen Penthouses lässt keine Wünsche offen**. **Exquisite, ausgesuchte Materialien** und **Oberflächen**, **Designbäder**, **Fußbodenheizung** und **Kühlung** mittels **Erdwärmepumpe (Tiefensondierung)** und ein **Smart-Living-System** unterstreichen den **Anspruch an höchste Qualität** und **maximalen Wohnkomfort**.

Als **weitere Highlights** stehen Hausbewohnern eine **traumhafte Gartenanlage im Pool** und ein **exklusiver Fitnessraum mit Technogym Geräten** zur Nutzung zur Verfügung.

Die **traumhafte Lage** in einer **elitären Wohngegend** ist der **perfekte Rückzugsort für einen stressigen Alltag**. **Spazieren** Sie zum Beispiel **durch den angrenzenden Wienerwald**, entdecken Sie **bekannte und weniger bekannte Naturpfade**, oder lassen Sie bei einem Glaserl Wein einfach die Seele in einem der vielen Heurigen baumeln. **Mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Restaurants und Apotheken** befinden sich **in der näheren Umgebung**. **Hier zu wohnen, bedeutet sich zu erholen. Ein kleines Privileg, für das man Sie beneiden wird.**

HIGHLIGHTS

- **Modernste Architektur** mit **viel Glas- bzw. Fensterflächen**
- **Landhausdielen** und **edles, großformatiges Feinsteinzeug in Marmoroptik**
- **Alle Schlafzimmer** mit **luxuriös ausgestatteten en suite Bädern mit Armaturen** von **DORNBRACHT und HANSGROHE**
- **Begrünter Dachgarten** mit **beheizbarem Pool und traumhaftem Stadt- und Fernblick**
- **Terrassen und Balkone** mit **IPE-Holzebelag, Glasbrüstungen** und **Alu-Holzverkleidung**
- **Heizung- und Warmwasseraufbereitung und Kühlung** mittels **Erdwärmepumpe (Tiefensondierung)**
- **Raumhöhen** bis zu **ca. 2,8 m**
- **Hochwertige Holz-Alu Fenster** mit **3-fach Verglasung**
- **Raffstore Sonnenschutz** für Fenster und Fenstertüren
- **Smart Living System** für **Temperaturregelung, Sonnenschutz, Gegensprechanlage und Alarm**
- **Großzügiger Wirtschaftsraum** mit **WM-Anschluss im DG**
- **Einlagerungsraum** mit **ca. 8,5 m² im EG**
- **Allgemeiner Hauslift** mit **Ausstieg direkt im Wohnbereich im DG**
- **Zusätzlich privater Innenlift**, welcher **beiden Wohnebenen verbindet** - zusätzlicher Liftausstieg am Dachgarten möglich
- **Große, gepflegte Gartenanlage** mit **hauseigenem Pool**
- **Exklusiver Fitnessraum** mit **modernsten Fitnessgeräten** von **TECHNOGYM**
- **Optionale TG-Stellplätze** in der **hauseigenen Tiefgarage** mit Vorbereitungen für **E-Ladestationen**

INFOS ZUM PENTHOUSE

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 263 m²
- **ZIMMER:** 5
- **BALKONE/TERRASSEN:** ca. 99 m²
- **DACHGARTEN:** ges. ca. 107 m² (inkl. Schwimmbereich/Pool)
- **ETAGEN:** 3.OG + DG + Dachgarten
- **AUSRICHTUNG:** Süd/West/Nord
- **BEZIEHBAR:** ab sofort (Erstbezug)

INFRASTRUKTUR

- The American International School
- Volksschule Celtesgasse

- Billa und Spar (5 Autominuten)
- Kindergärten (5 Autominuten)
- Neustifter Weinwanderweg
- Zahlreiche Restaurants und Heurige

VERKEHRSANBINDUNG

- Öffentlicher Verkehr: 35A, 35B, 43B, N35 (ca. 35 Minuten in die Wiener Innenstadt)
- Westautobahn A1 (ca. 15 Autominuten)
- Flughafen Wien-Schwechat (ca. 35 Autominuten)
- Wiener Innenstadt (ca. 30 Autominuten)

Kaufpreis Penthouse: € 4.489.380,00

Kaufpreis TG-Stellplatz: € 40.000,00 (optional)

Betriebskosten: € 844,95 inkl. 10% USt. p.M. derzeit

Aufwand Top 10 (RT-Pool & priv. Innenlift): € 425,34 inkl. 10% USt. p.M. derzeit

Reparaturfonds: € 292,76 inkl. p.M. derzeit

Liftbetriebskosten: € 75,34 inkl. 10% USt. p.M. derzeit

Heizkosten: € 214,81 inkl. 20% USt. p.M. derzeit

Betriebskosten Garage: € 24,07 inkl. 20% USt. p.M. derzeit

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung: 1% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt., Barauslagen und Beglaubigungskosten (Dr. Maurer-Kollenz)

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter www.RIWOG.at mit zahlreichen aktuellen TOP-Objekten!

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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 263,45 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Gartenfläche:	ca. 107 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Kellerfläche:	ca. 8,56 m ²	Beziehbar:	ab sofort
Terrassenfläche:	ca. 64,75 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Balkonfläche:	ca. 35 m ²	Mobiliar:	Bad
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	3.OG + DG + Dachgarten	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	5	Bauart:	Neubau
Bäder:	4	Zustand:	Erstbezug
WCs:	5	Ausrichtung:	Südwesten
Abstellräume:	4		
Gärten:	1	Energieausweis	
Keller:	1	Gültig bis:	10.04.2029
Terrassen:	2	HWB:	B 31,3 kWh/m ² a
Balkone:	3	fGEE:	A 0,75

Ausstattung

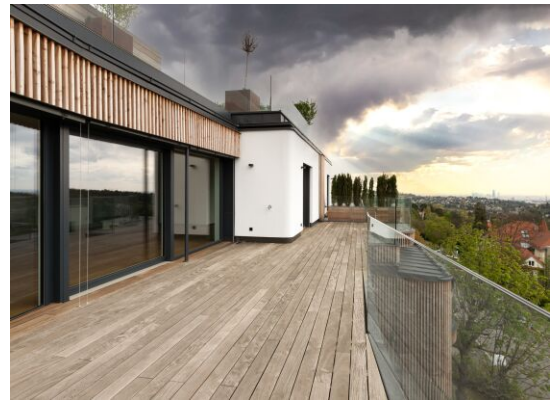
Bauweise:	Ziegel	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung
Dachform:	Flachdach		
Ausbaustufe:	Schlüsselfertig mit Keller	Elektrik:	E-Ladestation für KFZ, Smart Home System
Boden:	Dielen, Estrich, Fliesen, Parkett	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Befeuerung:	Erdwärme	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bidet, Bad mit WC
Belüftung:	Kühlung		
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick, Grünblick	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Tiefgarage
		Extras:	Alarmanlage, Swimmingpool, Fahrradraum, Abstellraum, Gartennutzung, Fitnessraum

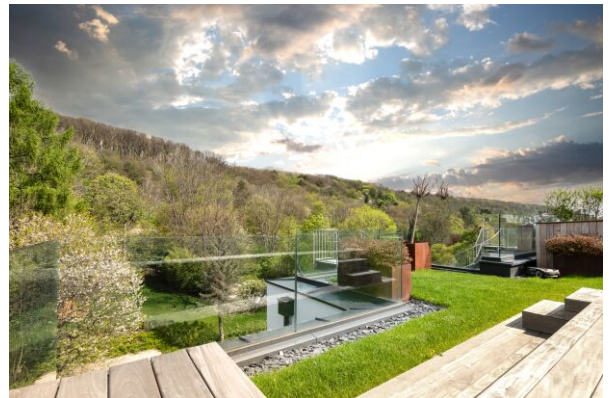
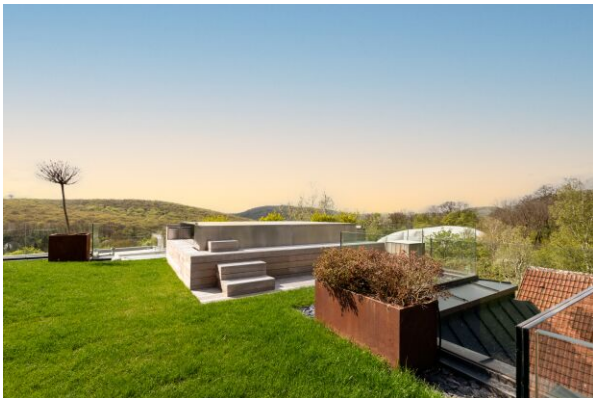
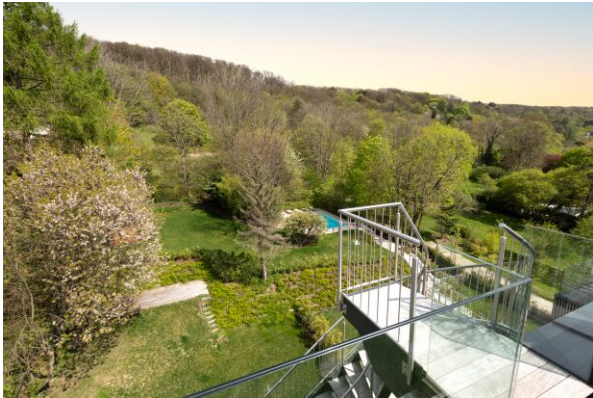
Preisinformationen

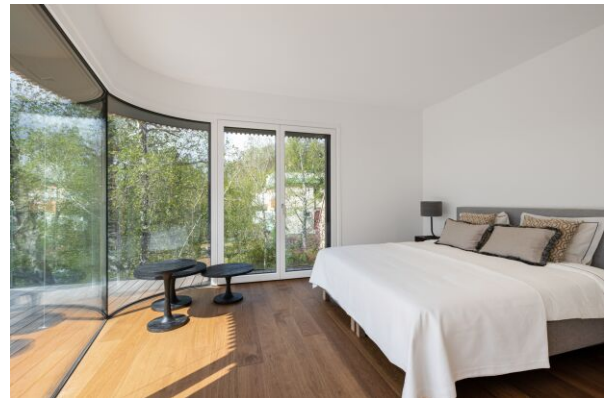
Kaufpreis:	4.489.380,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	768,14 €	Vertragserrichtungskosten:	Dr. Maurer-Kollenz 1% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten
Heizkosten:	179,01 €		
Reparaturrücklage:	292,76 €		
Garage:	20,06 €		
Sonstiges:	386,67 €	Provision:	161.617,68 € inkl. 20% USt.
Liftkosten:	68,49 €		
Umsatzsteuer:	162,14 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	1.877,27 €		

Weitere Fotos

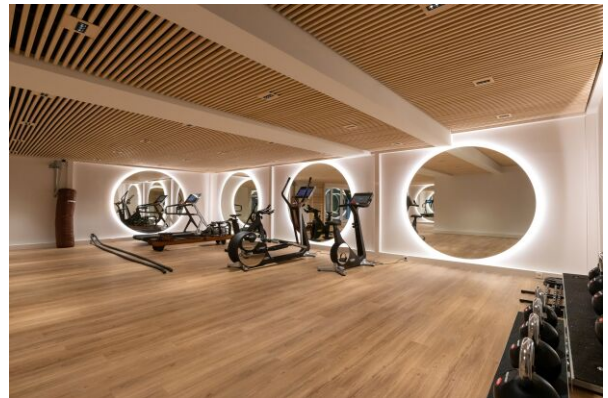


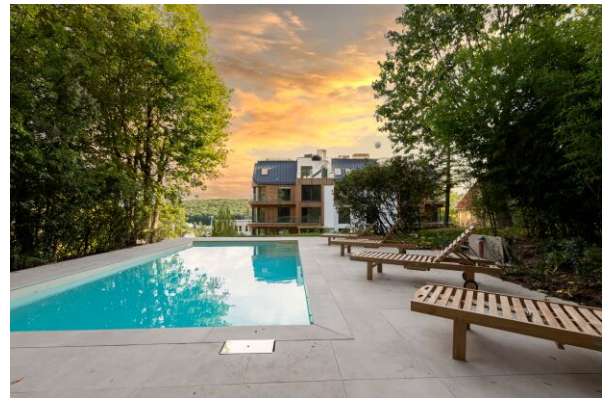
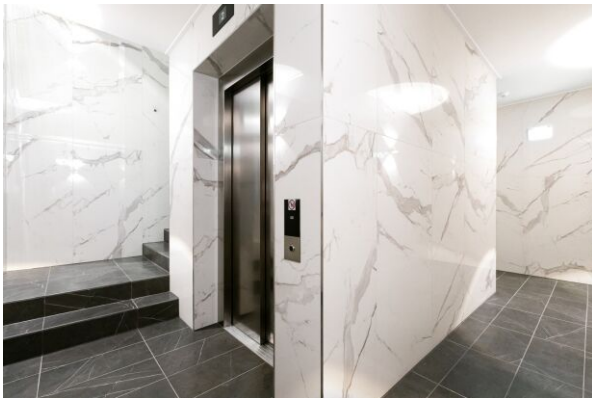
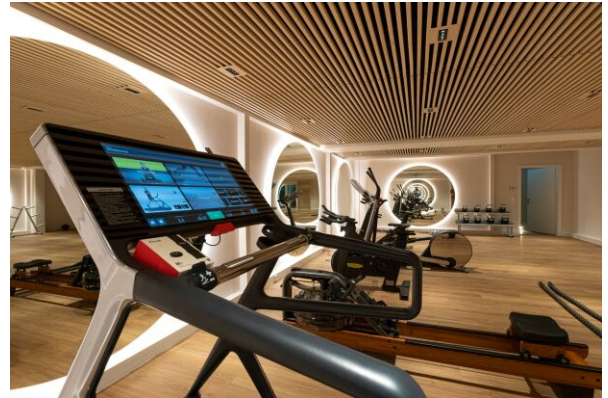


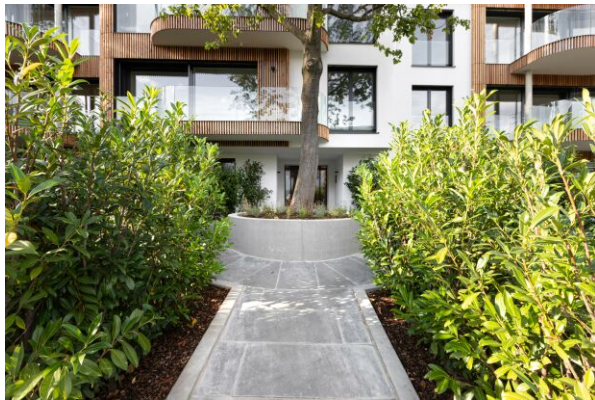






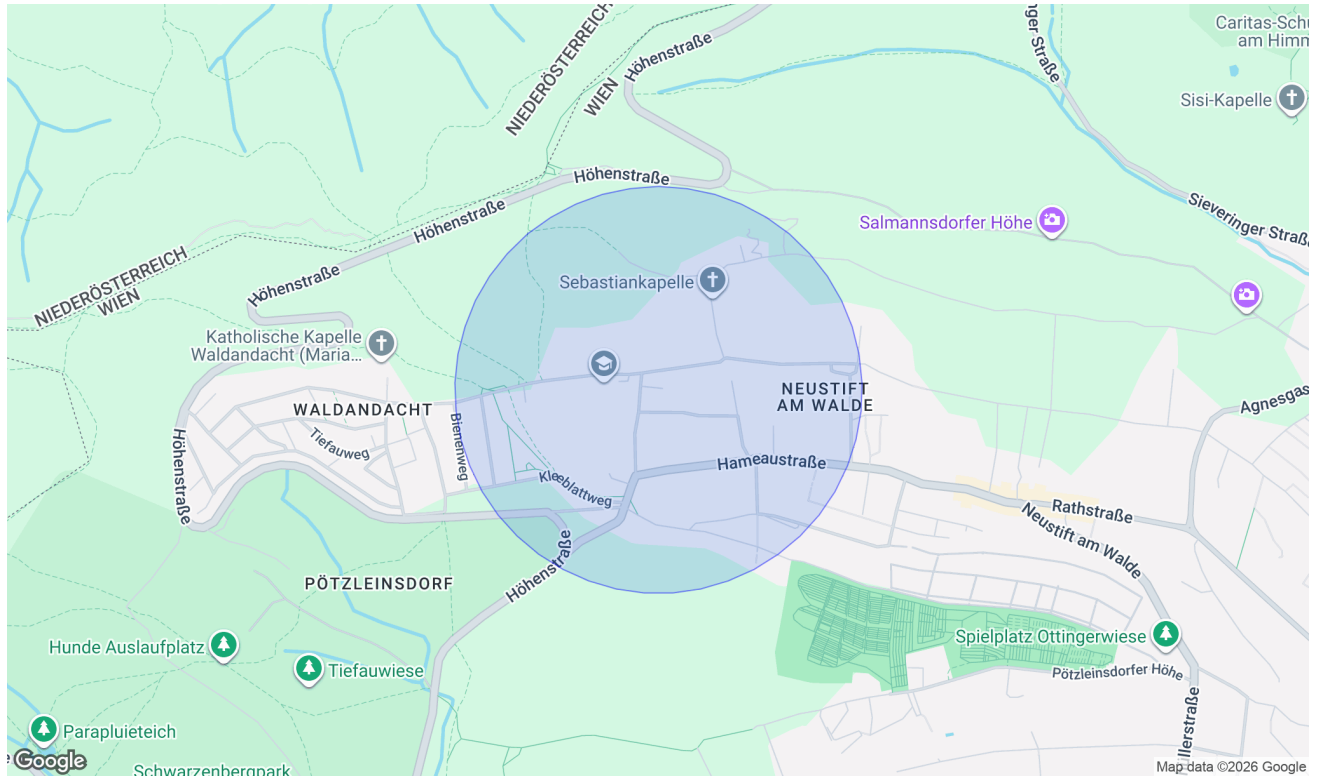




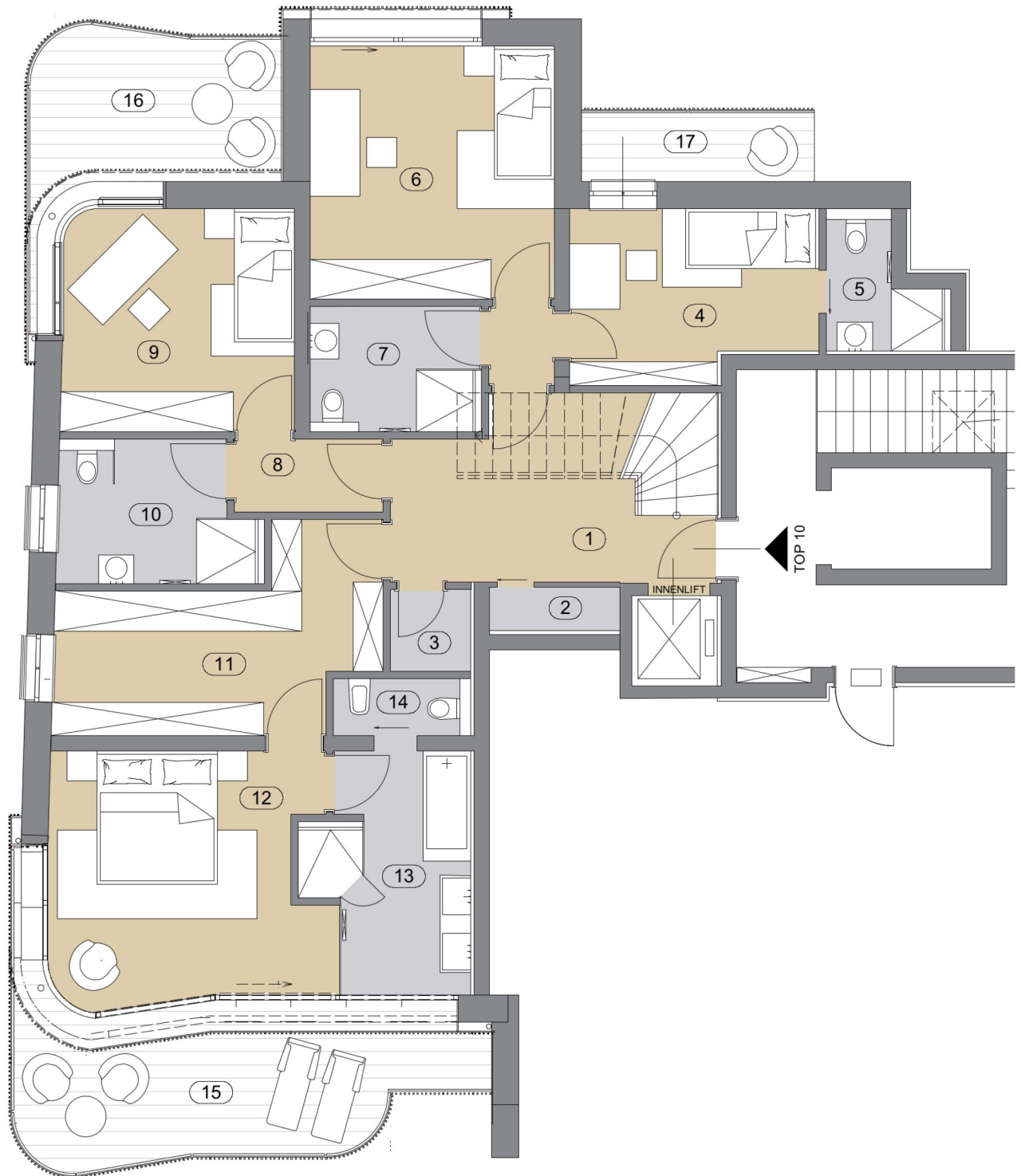


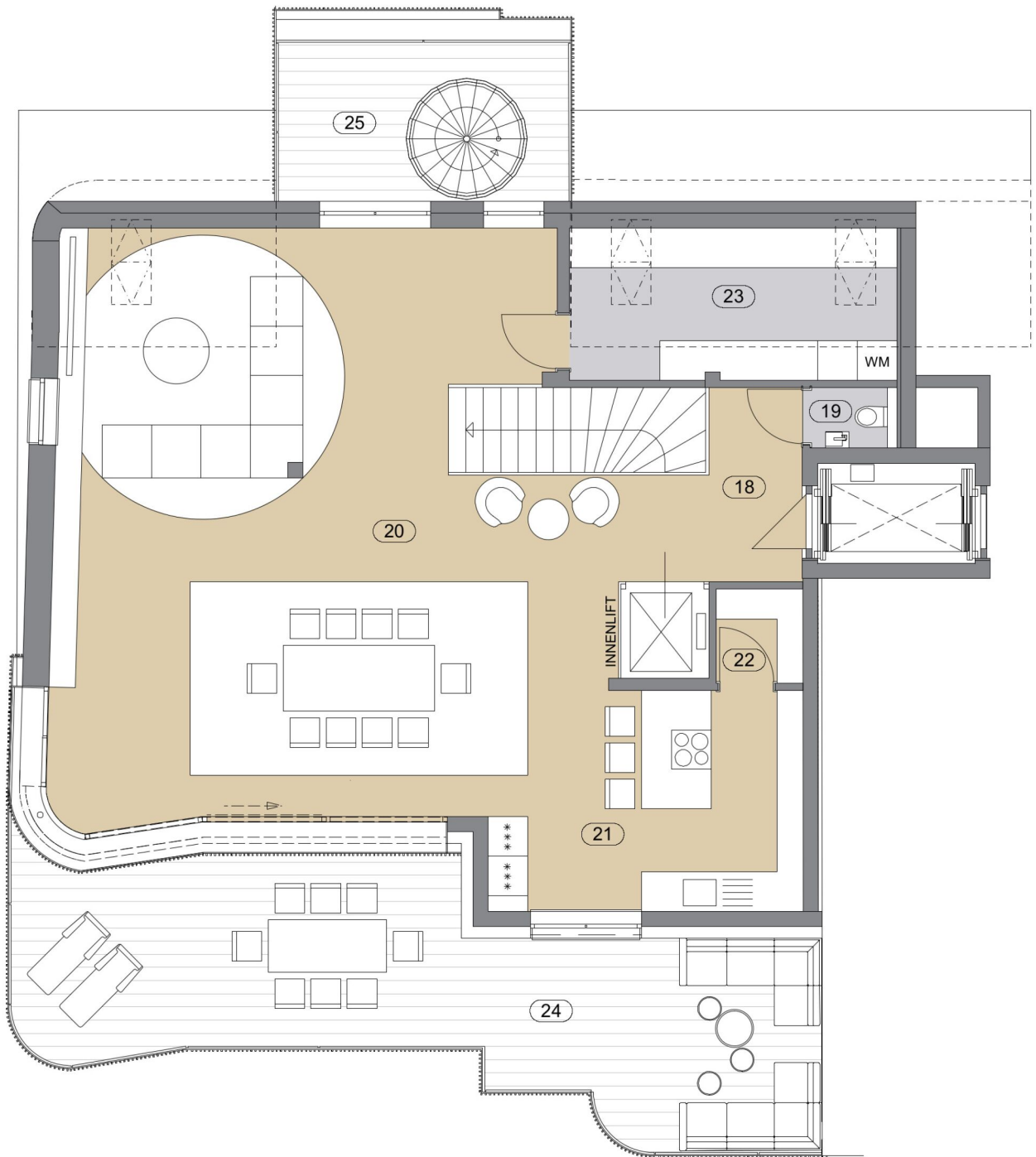
Lage

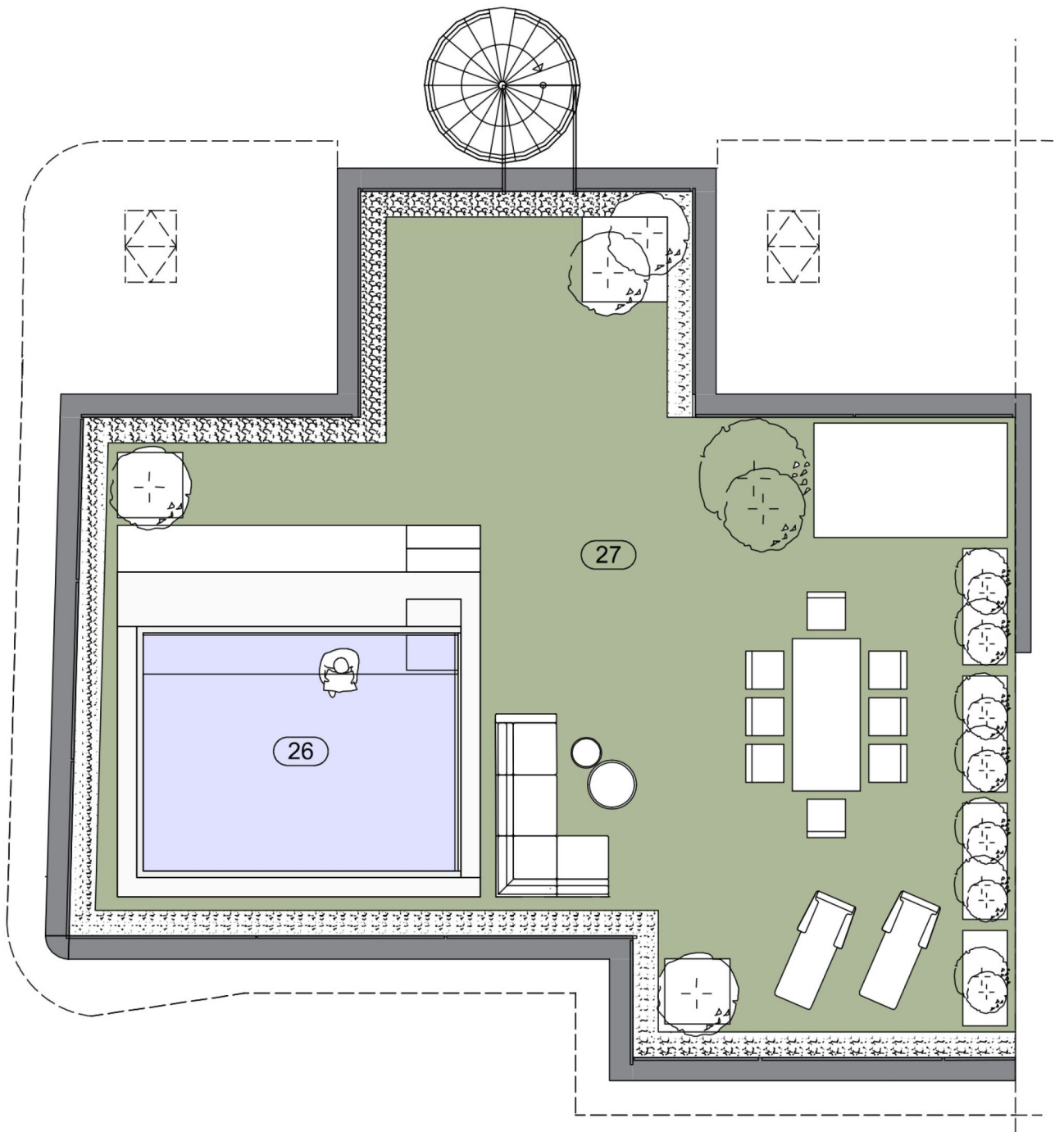
1190 Wien



Pläne







FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at