Kontakt

Martin Wicho

Telefon : **+43/1/890 25 85**
Mobil : **+43 660/160 60 00**
E-Mail : **wicho@dimagimmobilien.at**
Büro : **DIMAG - Die Immobilienagentur GmbH**
Adresse : **1010 Wien, Köllnerhofgasse 5/61**

Weitere Objekte von diesem Makler



Grunddaten

Objekt Nummer:	**2703/2819**
Objekt Typ:	**Wohnung**
Bundesland:	**Wien**
Adresse:	**1180 Wien**
Kaufpreis:	**€ 1.275.000,-**
Wohnfläche:	**ca. 145,00 m²**
Zimmer:	**5**

Beschreibung

Das traumhafte Terrassenpenthouse in sehr beliebter und verkehrsgünstiger Lage in Gersthof

Das traumhafte Terrassenpenthouse in sehr begehrter und verkehrsgünstiger Lage in Gersthof.

Dieses komplett neu errichtete Terrassenpenthouse (befindet sich soeben im Bau!) befindet sich im neu ausgebauten Dachgeschoss einer sehr repräsentativen, sockelsanierten Stilaltbauliegenschaft und besticht mit einem überaus großzügigen Grundriss und einer äusserst exklusiven Ausstattung. Das einzigartige und im Grundriss optimale Raumkonzept ermöglicht eine kompromisslose Wohnkultur für einen gehobenen Anspruch. Die Raumaufteilung, sowie die Ausstattung können zu Zeit auch noch mitbestimmt werden!

Die Wohnung, eine Maisonette, teilt sich auf zwei Etagen auf. Auf der unteren Ebene befinden sich vier herrliche Zimmer (auch zusammenlegbar!), eines davon hat einen westseitigen Erker, ein Schrankraum, ein Abstellraum, ein Badezimmer mit Wanne und Dusche, Toilette, ein Badezimmer mit Dusche, Toilette, einem sehr netten, hofseitigen Balkon und dem bequemen Eingangbereich. Über eine großzügige Treppe gelangt man auf die Wohnebene. Dieser Bereich besteht aus einem herrlichen, sehr sonnigen Wohnraum mit integrierter, voll ausgestatteter Küche, (Wohnküche, Preislimit!) einem Arbeitsraum, einem großen Abstellraum und den beidseitigen davor liegenden Terrassen. Das absolute Highlight ist das begehbare Flachdach mit einer Gößе von ca.18 m2 und mit einem traumhaften Ausblick. Die Aufteilung, sowie die Anzahl der Zimmer, Nebenräume sowie der Bäder sind noch individuell planbar. Eine Vorschlagsplanung befindet sich bei den Fotos. Bei Bedar steht ein Garagenstellplatz zur Verfügung (nicht im Kaufpreis enthalten!).

Die Räumlichkeiten sind sehr exklusiv ausgestattet mit wunderschönen, massiven Eichendielen-Parkettböden und traumhaften Travertin-Steinfliesen, Waschmaschinenanschluss sowie Gegensprechanlage sind ebenfalls vorhanden. Ebenfalls wurde eine moderne Klimaanlage eingebaut. Eine sehr innovative und energieefficiente Haustechnik überzeugen mit neuer Wärmepumpe in Kombination mit einer Fussbodenheizung. Laut Information vom Bauträger ist die Raumhöhe im Untergeschoß 2,5 Meter und im Obergeschoß 2,6 Meter!

Beste Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung (S-Bahn, 40,41,42, 42B) sind gegeben. In unmittelbarer Umgebung befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Banken und viele Schulen. Die nahegelegenen Grünanlagen, der Türkenschanzpark, sowie ein Branchenmix aus trendigen Geschäften, Cafe ´s und Gastronomie bieten zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Sehr gerne steht Ihnen Herr Martin Wicho für weitere Informationen und einer Besichtigung unter 0660/160 60 00 oder unter wicho@dimagimmobilien.at zu Verfügung.

Fotos und Pläne und Verkaufsunterlagen übermitteln wir Ihnen sehr gerne auf Anfrage. Da die Errichtungsarbeiten derzeit voll im Gange sind, steht im Moment nur der Wohnungsplan, Vorschlag, zur Verfügung.

Für Schnellentschlossene ist ein gewisses Maß an Mitspracherecht bei der Raumaufteilung und bei der Ausstattung derzeit noch sehr gerne möglich.

Kaufpreis:	**€ 1.275.000,-**
Betriebskosten:	**€ 324,-**
Käuferprovision:	**3% zuzüglich 20% MwSt**

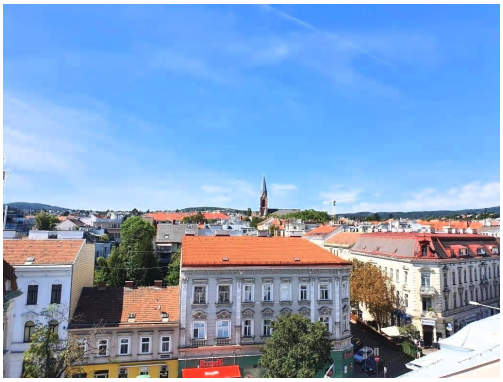
Wohnfläche:	**ca. 145,00 m²**
Terrassenfläche:	**35 m²**
Balkonfläche:	**11 m²**
Kellerfläche:	**3 m²**

---

beziehbar ab:	**4-5/2024**
Zimmer:	**5.5**
Bäder:	**2**
WC:	**3**
Keller:	**Ja**
Abstellplatz:	**1**
Lift:	**Ja**
Anzahl d. Balkone:	**1**
Anzahl der Terrassen:	**3**
Möblierung:	**Küche**
Heizung:	**Zentralheizung mit Wärmepumpe**
Zustand:	**sehr gut**
Geschosszahl:	**2**
Stockwerk:	**DG**
Orientierung:	**OSW**
Lärmbelastung:	**absolute Ruhelage**
HWB:	**28.2 kWh/(m²a)**
Klasse HWB:	**A**

Klimaanlage: Individuell; **Öffentliche Anbindung**: Schnellbahn, Strassenbahn, Bus; **Lage**: Stadtrand, Villengegend, Grünlage, Aussichtslage, Sonnige Lage, Ruhelage; **Verwaltung**: WG geeignet; **Ausstattung**: Geschirrspüler, Glaskeramikfeld, Sonnenschutz, Räume veränderbar, Gegensprechanlage, Altbau, Neubau; **Sicherheit**: Sicherheitsdienst; **Garten**: Dachterrasse 20 m²; **Bauweise**: Ziegelmassiv

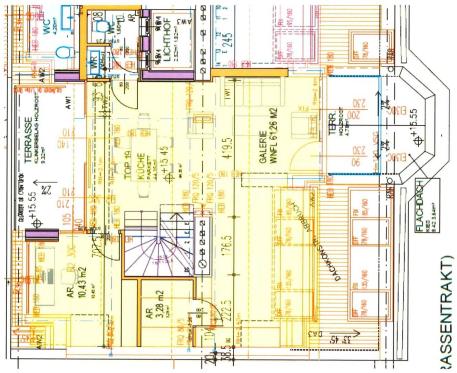


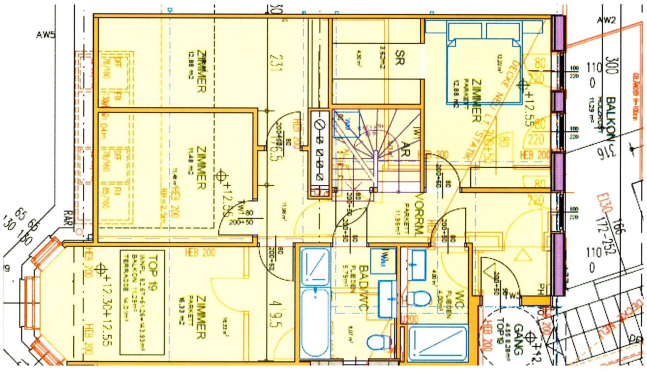









TERRASSE
TOP 19
KÜCHE
GALERIE
WNFL 61,26 M2
TERR.
FLACHDACH
LICHTHOF
WC
AR
ASSENTRAKT)


AW5
AW2
ZIMMER
SR
AR
BALKON
TOP 19
BAD/WC
WC
GANG