

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Wien

**180 m² Dachgeschoß-Traum mit Panorama-Terrassen,
Sauna, Kamin & Smart Home – provisionsfrei!!!**



Objekt-Nr. OM-428862

Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **1.190.091 €**

Ansprechpartner:
Dominik Zimmel

1220 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	2021	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	3,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	180,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Neuwertig		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Manche Wohnungen sind schön. Andere fühlen sich sofort nach Zuhause an.

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette ist genau so ein Ort – perfekt zum Ankommen, Durchatmen, Feiern und Leben genießen.

Errichtet in ökologischer Holzriegelbauweise verbindet sie hochwertige Materialien, modernste Technik und absolute Privatsphäre. Ein umfassendes Smart-Home-System (KNX), Alarmanlage uvm. in allen Räumen sorgen für maximalen Komfort und Sicherheit.

Der offen gestaltete Wohn-Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück der Wohnung und geht direkt in die exklusive Designküche mit Kochinsel und Premium-Geräten über. Zwei Bäder, Gäste-WC, Arbeitszimmer, Schlafzimmer mit Schrankraum sowie eine integrierte Zirbenholz-Sauna bieten außergewöhnlichen Wohnkomfort. Hochwertiger Eichenparkett und maßgefertigte Tischlermöbel unterstreichen den exklusiven Charakter.

Im Zentrum liegt die große Terrasse (ca. 50 m²) mit Travertinstein, Markise, Heizstrahlern, automatischer Bewässerung und Ambientebeleuchtung. Über eine maßgefertigte Wendeltreppe gelangt man zur spektakulären Dachterrasse (ca. 130 m²) mit Außendusche und beeindruckendem Rundumblick über Stadt und Norbert-Scheid-Wald.

Zwei kameraüberwachte Carport-Stellplätze mit Photovoltaik, Steckdosen und Fahrradbox sind inkludiert.

Diese Wohnung muss man erleben – wenn du spürst, dass sie zu dir passt, zeigen wir sie dir gerne persönlich.

Ausstattung

Die Einrichtung auf den Fotos dient ausschließlich zur Inspiration. Verkauft wird die Wohnung ohne Möblierung – inkludiert sind jedoch die hochwertige Küche sowie alle maßgefertigten Einbauten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Dachterrasse, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

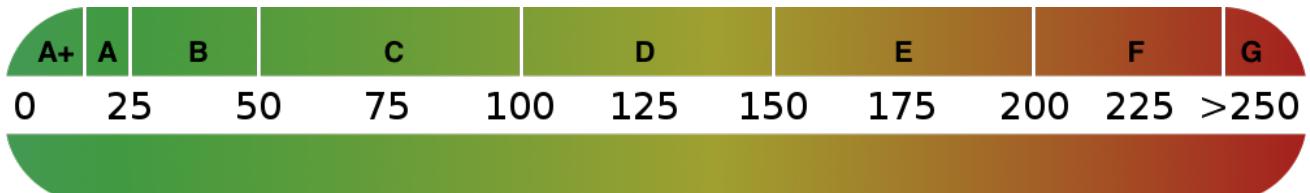
Kindergärten, Volksschulen, Ärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie der nahegelegene Gewerbegebiet Kagran und Stadlau sowie das Citygate bei der U1 Station Aderklaaer Straße sind schnell erreicht. In der nahen Umgebung befinden sich zahlreiche lokale Angebote, Lebensmittel- und Drogeriegeschäfte, eine Bäckerei (Ströck) sowie einige Gastronomiebetriebe (Leopolder Alm, Dortheuriger Breitenlee usw.). An heißen Sommertagen bietet der nahegelegene Badeteich Hirschstetten eine willkommene Abkühlung, der Stadtwanderweg 10 ist quasi ums Eck und führt durch das Gebiet des Norbert-Scheid-Waldes.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

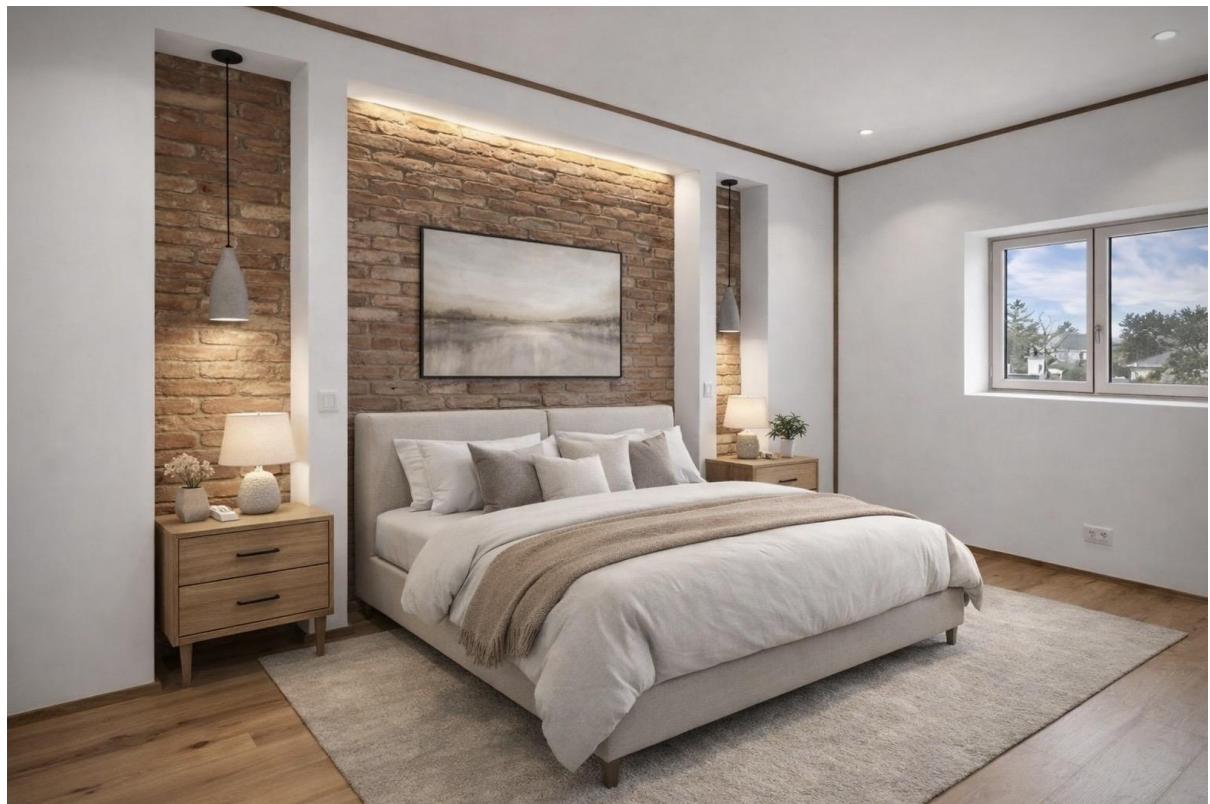
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	38,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



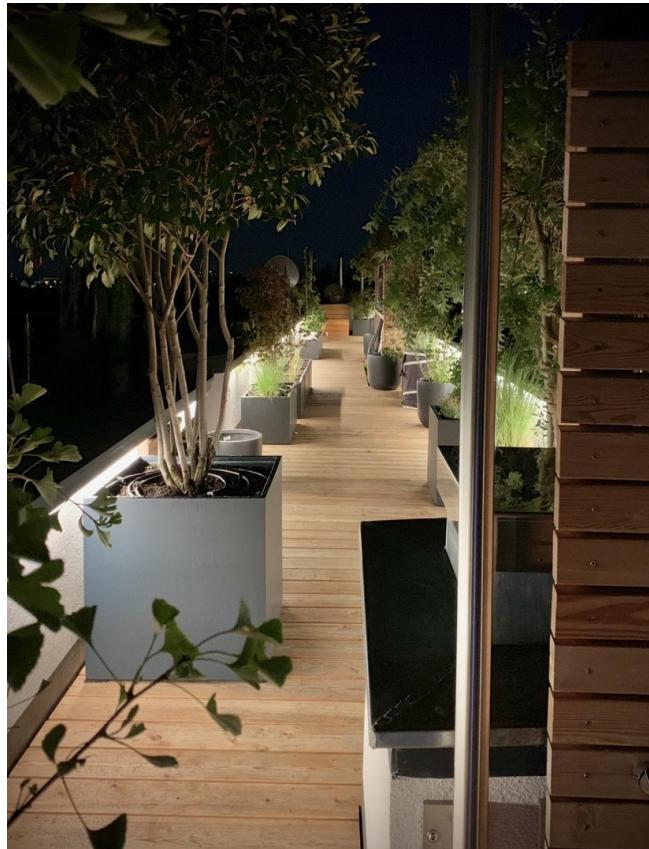
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

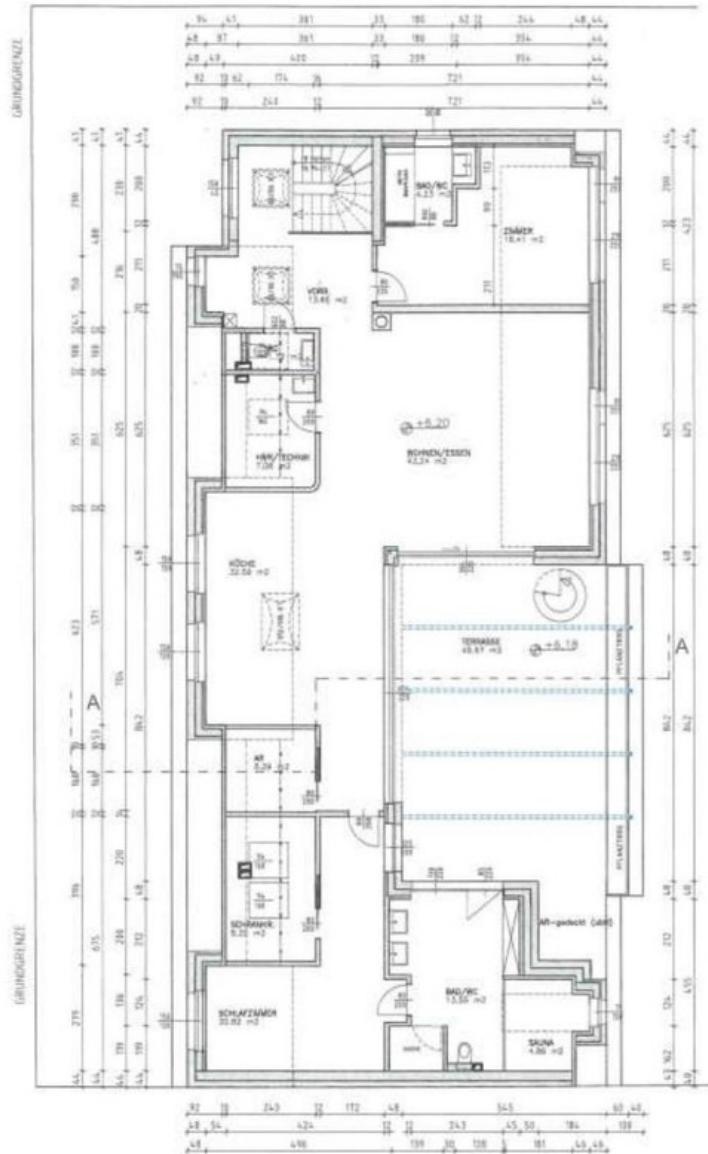


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS DACHGESCHOSS:



AUSSCHNITT EG:



AUSSCHNITT 1OG:

