

## Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

**Ruhe in den eigenen vier Wänden und endlich frei sein - in den modernen Berliner Parkvillen DREI MARIEN in Licherfelde-West können Sie ungestört wohnen und Ihr Leben in vollen Zügen genießen!**

Diese exklusive ca. 91 Quadratmeter große Penthouse-Wohnung in Berlin-Lichterfelde vereint nicht nur großzügigen Wohnraum, sondern auch durchdachte Annehmlichkeiten für verschiedene Lebensstile.

Der seniorengerechte Charakter der Wohnung sorgt für eine weitgehend barrierefreie Umgebung, während die kinderfreundliche Ausstattung ein sicheres und angenehmes Wohnen für Familien bietet. Die Wohnung gewährleistet nicht nur Privatsphäre, sondern auch höchste Sicherheit, was sie zu einer idealen Wahl für Familien, Politiker, Regierungsangestellte, Manager und Unternehmer macht.

Der Fahrstuhl zur Wohnung ermöglicht einen bequemen Zugang, insbesondere für Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Die zwei Tiefgaragenplätze bieten nicht nur Schutz für Fahrzeuge, sondern auch zusätzliche Sicherheit.

Die grüne Umgebung und die großen Fenster schaffen eine harmonische Atmosphäre und bieten zugleich Privatsphäre. Diese Wohnung ist somit ein Rückzugsort vom hektischen Alltag und besonders geeignet für Menschen mit anspruchsvollen beruflichen Verpflichtungen.



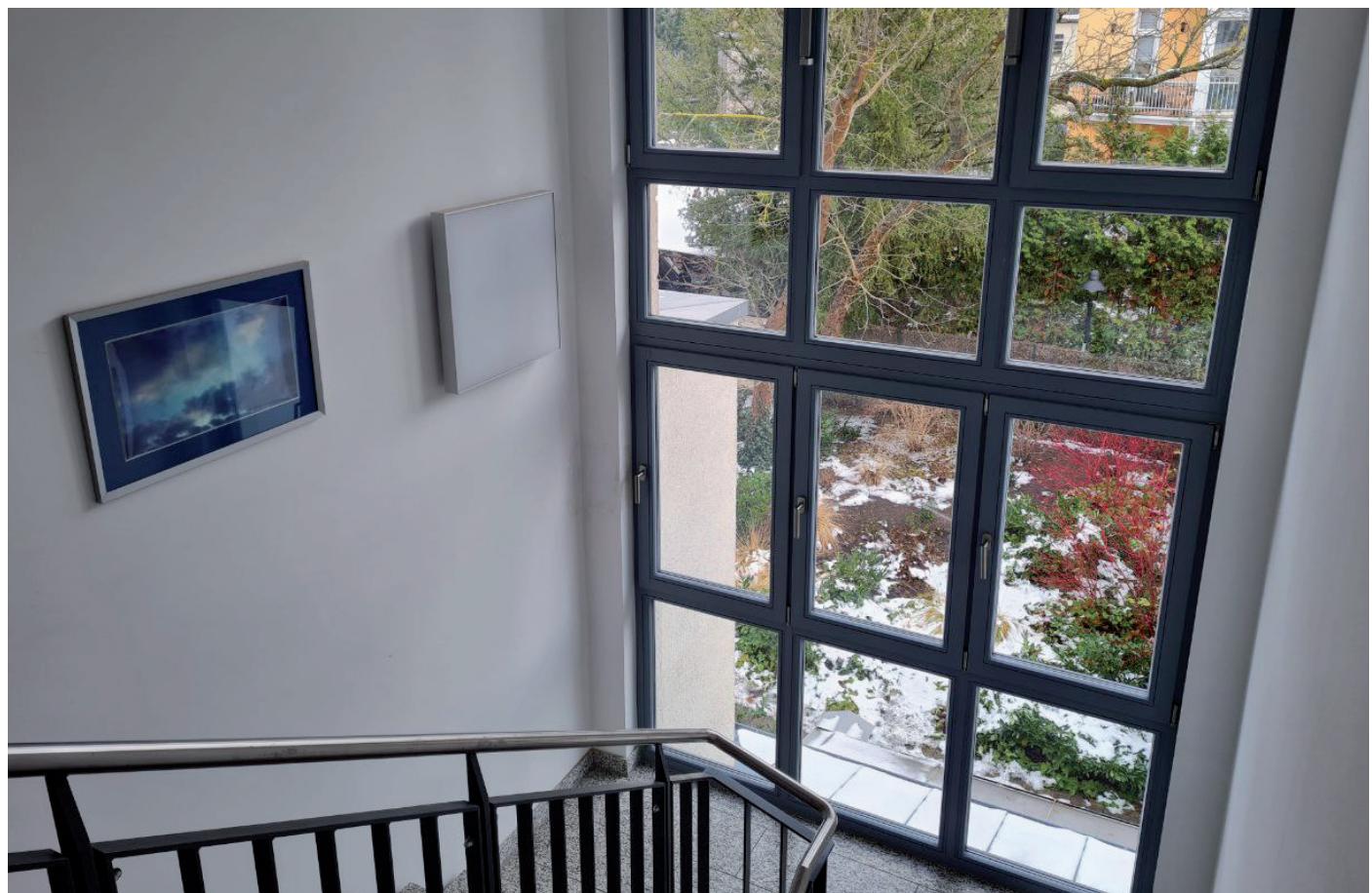
## BESCHREIBUNG

Dieses Exposé beschreibt eine exklusive Park-Villa Penthouse-Wohnung in Lichterfelde Süd in Berlin, perfekt für Senioren, Politiker, Regierungsangestellte, Lehrer und kleine Familien. Die Wohnung liegt in der 2. Etage und ist über einen Fahrstuhl sowie einen hellen Treppenflur zugänglich. Mit ca 91 Quadratmetern bietet sie einen optimalen Lebensraum für 2-3 Personen. Diese Penthouse-Wohnung in den Park-Villen Drei Marien bietet eine exklusive, komfortable und gut durchdachte Wohnlösung in einer attraktiven Lage Berlins, die vielfältige Bedürfnisse von verschiedenen Lebensstilen erfüllt.

Der offene Wohn- und Küchenbereich ist großzügig und hell gestaltet und ausgestattet mit einem warmen Parkett in allen Räumen und teilweise bodentiefen Fensterelementen, die viel Tageslicht hereinlassen. Die 26 Quadratmeter große Penthouse-Terrasse ist überdacht und bietet Sichtschutz, perfekt für entspannte Momente im Freien. Sie eignet sich sogar für einen kleinen Gartenbereich. Die Wohnung verfügt über 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer und 1 Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung wie einer bodengleichen Dusche, einer großen Badewanne und separaten Waschbecken. Im Bad sorgen angenehme Keramiken und ein anthrazitfarbener Steinboden für eine ansprechende Optik.

Die moderne offene Küche in weiß gehalten, ergänzt durch graue Arbeitsflächen und hochwertige Marken-Einbaugeräte. Der Wohn- und Essbereich ist großzügig gestaltet und bietet viel Platz für geselliges Beisammensein. Ein kleiner Vorratsraum, ein abschließbarer Keller- und Fahrradraum sowie 2 Tiefgaragen-Einstellplätze, die mit dem Fahrstuhl erreichbar sind, bieten zusätzlichen Stauraum, Komfort und Sicherheit.

Die Wohnung in der Park-Villenanlage DREI MARIEN wurde erst 2015 fertiggestellt. Somit ist bis auf Weiteres kein größerer Sanierungsbedarf zu erwarten. Alle Räumlichkeiten verfügen über moderne, schallgeschützte thermisch sehr gut isolierte Fenster.





## ALLE DATEN AUF EINEN BLICK

Objektart:	Penthouse-Wohnung	Befeuerung:	Gaszentralheizung
Objekttyp:	Mehrfamilienhaus	Heizungsart:	Fußbodenheizung
Vermarktungsart:	Kauf	Etagenzahl:	1
Baujahr:	2015	Stellplätze:	2 Tiefgaragenplätze
Zustand:	Neuwertig, gehoben	Kinderspielplatz:	Ja
Wohnfläche ca.:	80 m <sup>2</sup> zzgl. Balkon	Balkon/Terrasse:	Ja
Terasse/Balkon ca.:	26 m <sup>2</sup>	Elektrische Markise	Ja
Anzahl Zimmer:	3	Kabel Sat TV Sat TV:	Ja
Küche:	1	Telefon/Fax ISDN:	Ja
Bad/ Dusche/Wanne:	1	Küche Einbauküche:	Ja
Anzahl Schlafzimmer:	1	Elektrische Rolläden	Ja
Kinderzimmer:	1	Verfügbar ab:	Sofort
Wohnzimmer:	1	Anzahl Vormieter:	1 (Besitzer)
Vorratskammer:	1	Kaufpreis: Wohnung	600.000 Euro
Kellerraum:	1	TG-Einstellplätze:	70.000 Euro
Fahrradabstellraum:	Gemeinschaftsraum	Provision:	Keine

Angaben nach EnEV 2014:

Bedarfssausweis: Endenergiebedarf 53,9-60,8 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger: Gas, Baujahr 2015, Effizienzklasse B.

## Der Grundriss

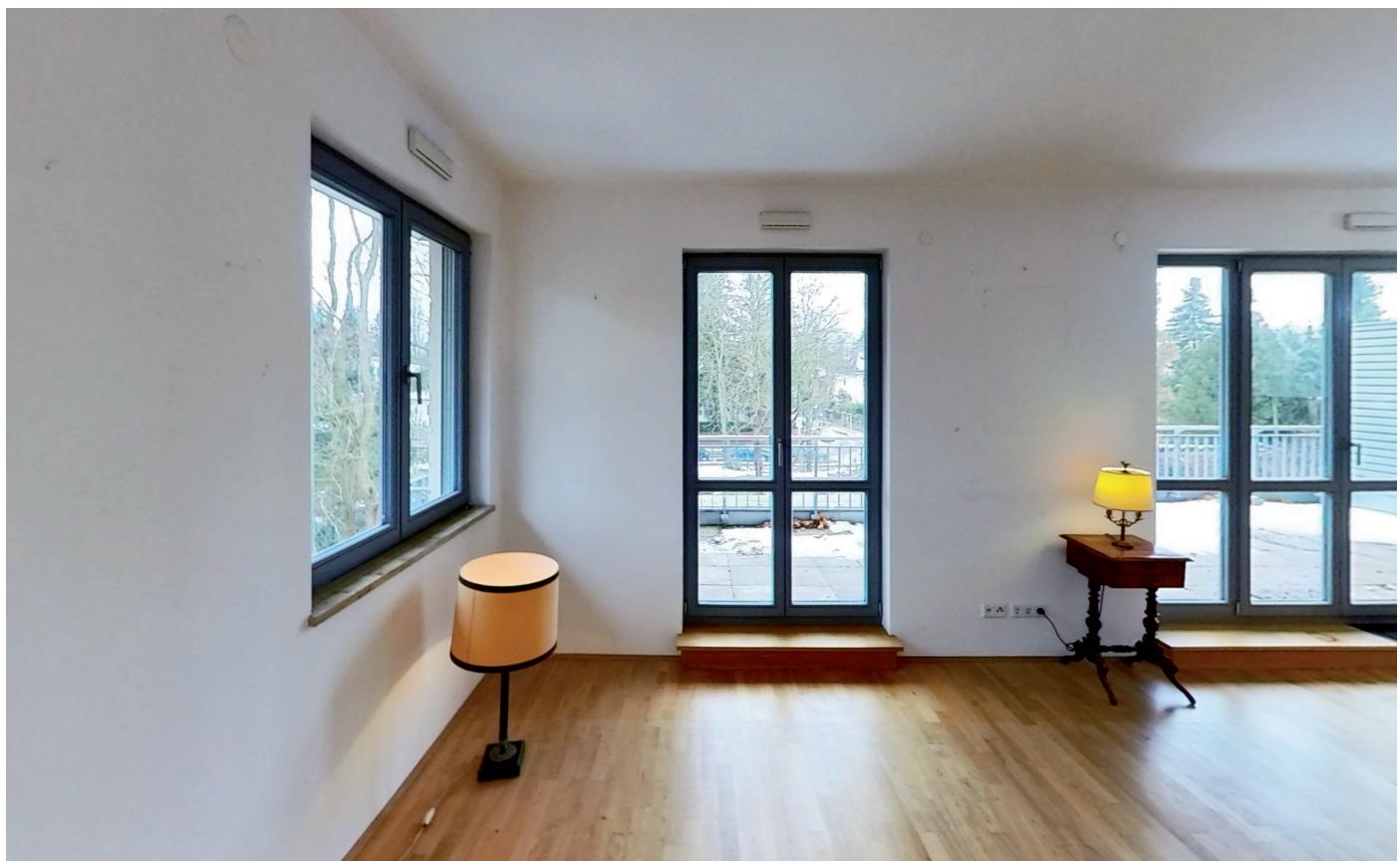
Die Wohnung hat ein geräumiges Schlafzimmer mit ca. 15,5 m<sup>2</sup>, das genug Platz für ein großes Bett, Schränke und vielleicht sogar einen Arbeitsbereich bietet. Das Wohn-/Esszimmer und die offene Küche ist mit ca 40 m<sup>2</sup> wirklich groß und bietet viele Möglichkeiten für verschiedene Einrichtungsstile sowie einen gemütlichen Wohnbereich. Die Einbauküche ist kompakt, aber mit intelligenter Raumnutzung ist sie effizient gestaltet.

Das Badezimmer mit ca. 7 m<sup>2</sup> ist auch recht geräumig und bietet eine Dusche sowie eine Badewanne.

Das Kinderzimmer ist mit ca 13 m<sup>2</sup> zwar etwas kleiner, garantiert aber immer noch ausreichend Raum für ein Bett, Schreibtisch und ausreichend Spielfläche.

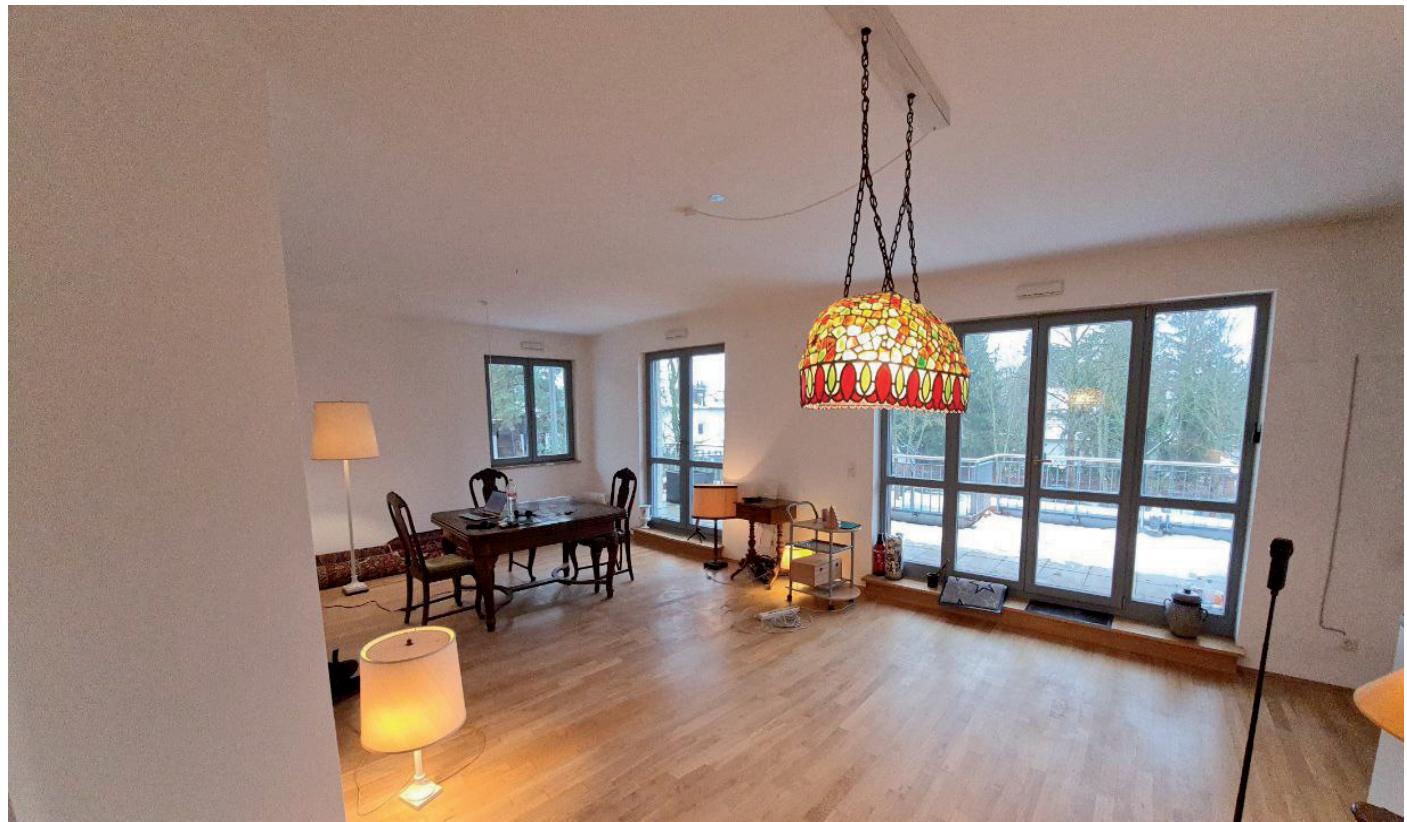
Die Diele mit ca. 5 m<sup>2</sup> hat genug Platz für eine Garderobe und Ablagemöglichkeiten.

Die Terrasse ist mit 26 Quadratmetern ist wirklich großzügig bemessen und hat viel Raum für Outdoor-Möbel, Pflanzen und vielleicht sogar einen kleinen Gartenbereich.



## Der Wohn- und Essbereich

Diese einladende Oase des modernen Designs bietet ein großzügiges Wohn-/Esszimmer sowie eine offene Küche, die sich auf einer Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup> erstreckt. Ein lichtdurchfluteter Raum, der die besten Voraussetzungen für verschiedene Einrichtungsstile eröffnet und gleichzeitig einen gemütlichen Wohnbereich schafft.



## Die offene Küche

Die Küche präsentiert sich mit einer geschickten Anordnung von hochwertigen Einbaugeräten, die auf kleinem Raum eine maximale Leistung erbringen. Die eleganten Schränke und Oberflächen sind nicht nur ästhetisch ansprechend, sondern auch äußerst funktional.



## Das Bad

Dieses schöne 7 m<sup>2</sup> großzügige Badezimmer wird Ihnen gefallen. Die Dusche ist großzügig dimensioniert und mit moderner Technologie ausgestattet, um Ihnen ein erfrischendes und belebendes Duscherlebnis zu bieten. Die Badewanne lädt dazu ein, sich nach einem langen Tag zu entspannen und den Stress des Alltags hinter sich zu lassen.



## Das Schlafzimmer

Das ca. 15,5 Quadratmeter große Schlafzimmer ist einladend und vielseitig nutzbar – sei es für gemütliche Ruhephasen, inspirierende Arbeitsstunden oder als Rückzugsort, um sich zu entspannen. Mit viel Tageslicht, das durch die Fenster strömt schafft dieses Schlafzimmer eine behagliche Oase inmitten des urbanen Berliner Lebens.



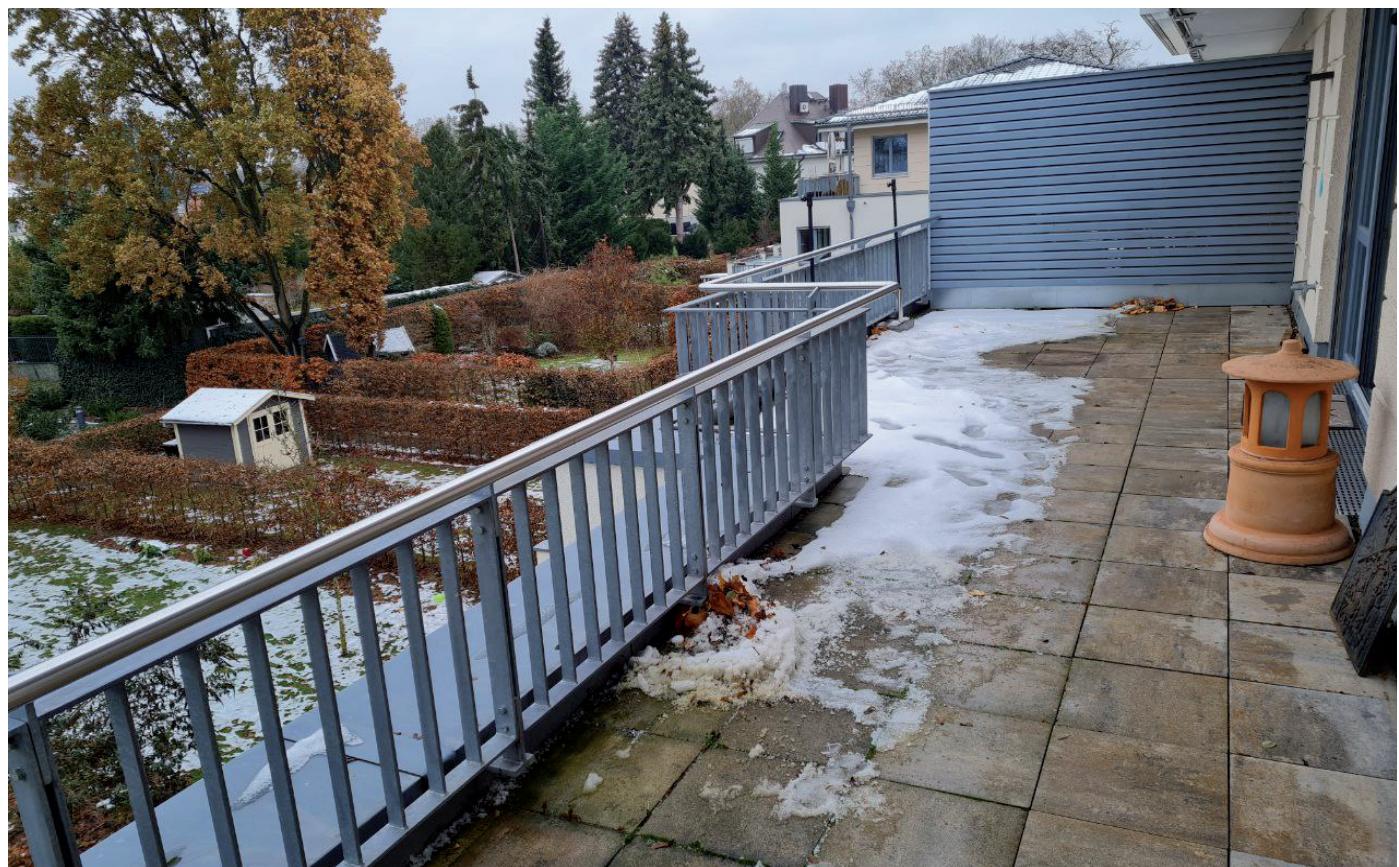
## Das Kinder- Gäste- oder Rückzugzimmer

Gäste willkommen: Für Gäste bietet dieser Raum eine einladende Atmosphäre. Ob als komfortables Gästezimmer für Übernachtungen oder als Ruhebereich für Besucher, hier fühlen sich Gäste wie zu Hause. Für diejenigen, die einen ruhigen Ort zum Entspannen und Lesen suchen, bietet dieser Raum die perfekte Zuflucht.



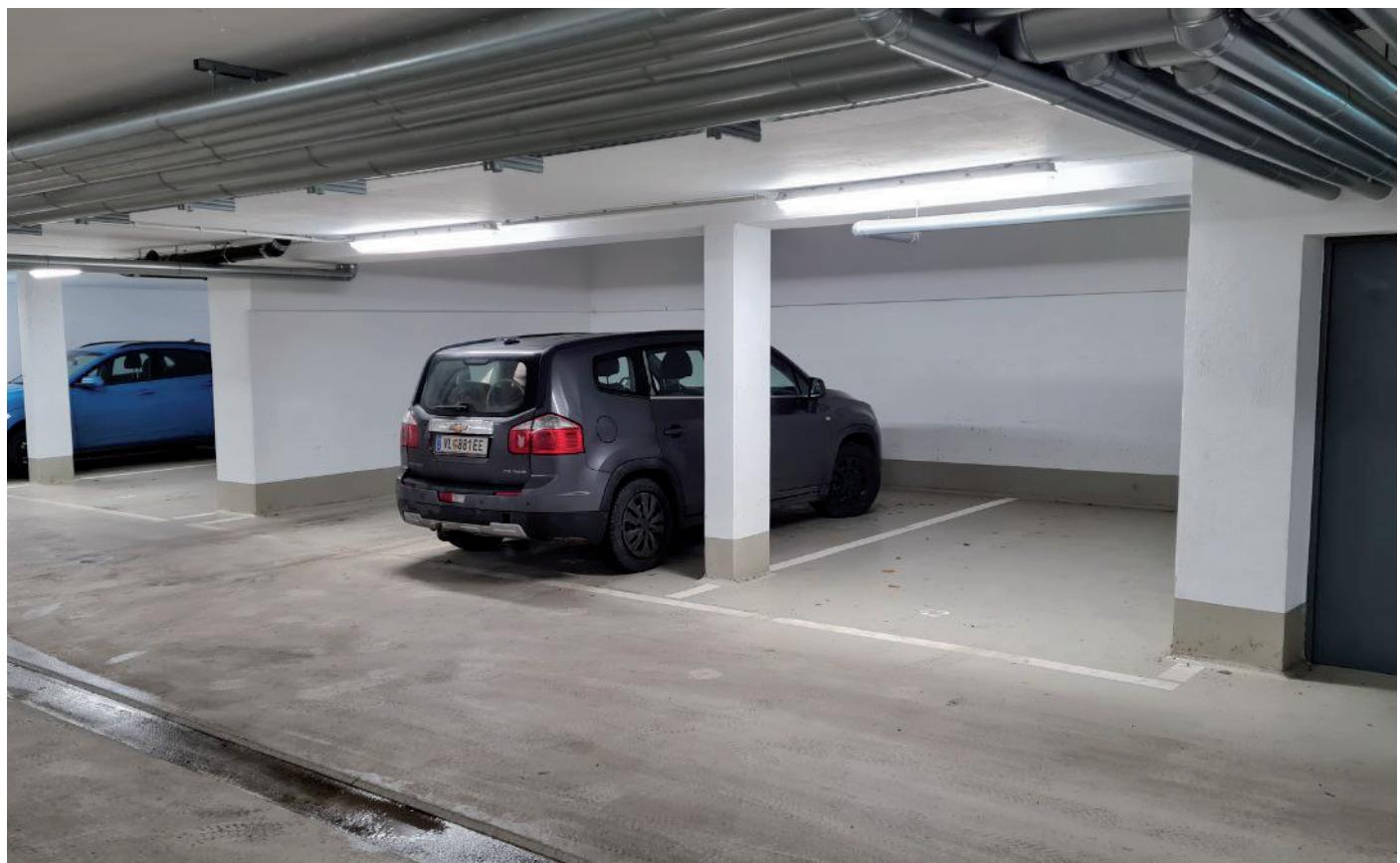
## Die Penthouse-Terrasse

Diese sonnendurchflutete 26 Quadratmeter große Terrasse ist nicht nur ein Ort der Entspannung, sondern auch ein Erweiterung des Wohnraums. Sie verfügt über eine elektrisch ausfahrbare Markise und viele Möglichkeiten für individuelle Gestaltungsideen und schafft einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.



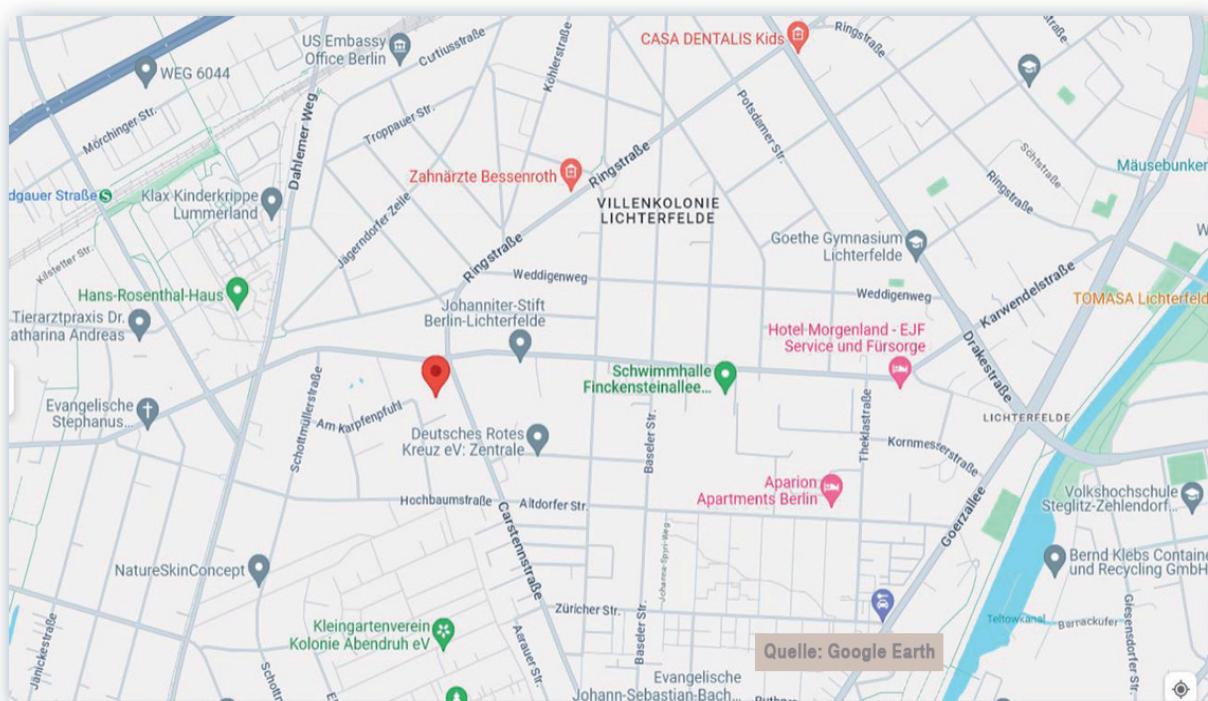
## Die Tiefgaragen-Einstellplätze

Sorgen Sie sich nie wieder um das lästige Parkplatzsuchen. Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur einen, sondern gleich zwei Tiefgarageneinstellplätze. Sicher, bequem und direkt mit dem Fahrstuhl zugänglich. So ist Ihr Fahrzeug stets geschützt und leicht erreichbar. Ein automatisches Tor bietet Ihnen Sicherheit und Privatsphäre.



## **Das Umfeld Ihrer neuen Wohnung**

Die Finckensteinallee ist eine alleenartige Wohnstraße mit gepflegten Vorgärten und herrlichem Baumbestand. Hier leben Sie im Herzen des ältesten und schönsten Wohnquartiers im Südwesten Berlins - in Lichterfelde-West. In direkter Umgebung wird fast jeder Wunsch erfüllt: Wenige Schritte entfernt ballen sich kulinarische Raffinessen und umfangreiche Einkaufsoptionen von Bioladen bis Boutique, von spezialisiertem Einzelhandel bis zum bestens sortierten Shopping-Center. Beim Joggen oder Schlendern durch einen der zahlreichen Parks oder entlang der nahe gelegenen Gewässer können Sie sich im Grünen bestens entspannen. Im näheren Umkreis finden sich außerdem zahlreiche Schulen und Kindergärten unterschiedlicher Ausrichtungen. Zusätzlich profitieren Sie von einer sehr guten ärztlichen Versorgung und der hervorragenden Verkehrsanbindung - von der Bushaltestelle direkt gegenüber bis zu U- und S-Bahn.



**Diese einzigartige Penthouse-Wohnung kombiniert Luxus, Sicherheit und Komfort.  
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!**

### **Ihr Kontakt zu uns:**

Marion Zantop  
Telefon: +43 699/13134618  
E-Mail: marion@zantop.at

### **Anschrift:**

Marion Zantop  
Feistritzerstr. 3  
9184 St. Jakob im Rosental  
Österreich