

## Exklusive 5-Zimmer-Dachterrassenwohnung, Nähe Stephansplatz



Erstbezug! Exklusive 5-Zimmer-Dachterrassenwohnung, Nähe Stephansplatz

**Objektnummer: 3062**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	303,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	8.600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 664 336 0836





 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES



 LIFESTYLE  
PROPERTIES

























Imperial Living

# TOP 19 | AGNES

| 5. STOCK | WOHNFLÄCHE: 151,99 m<sup>2</sup> | FREIFLÄCHE: 6,75 m<sup>2</sup> |



1	Vorraum 1	4,08 m <sup>2</sup>	10	Bad / WC 2	6,61 m <sup>2</sup>
2	Vorraum 2	21,96 m <sup>2</sup>	11	Zimmer 3	20,89 m <sup>2</sup>
3	Vorraum 3 + Lift	3,89 m <sup>2</sup>	12	Schrankraum 3	6,36 m <sup>2</sup>
4	Zimmer 1	24,42 m <sup>2</sup>	13	Bad / WC 3	7,43 m <sup>2</sup>
5	Schrankraum 1 / Panikraum	11,05 m <sup>2</sup>	14	Hauswirtschaftsraum	2,39 m <sup>2</sup>
6	Bad / WC 1	10,52 m <sup>2</sup>	15	Balkon	6,75 m <sup>2</sup>
7	Sauna	3,24 m <sup>2</sup>			
8	Zimmer 2	20,48 m <sup>2</sup>			
9	Schrankraum 2	8,66 m <sup>2</sup>			
			1-14	Wohnfläche gesamt	<u>151,99 m<sup>2</sup></u>

Disclaimer:  
Bitte beachten Sie, dass die auf dem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Einrichtungsstand vom Juli 2016 repräsentieren und nicht verbindlich sind.  
Die Darstellungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können.  
Die aktuellen Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschlag zu verstehen.  
Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden.  
Darstellungen vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung.





Imperial Living

# TOP 19 | AGNES

| DACHGESCHOSS | WOHNFLÄCHE: 127,16 m<sup>2</sup> | FREIFLÄCHE: 22,92 m<sup>2</sup> |



16	Essen	49,01 m <sup>2</sup>	21	Vorraum	2,84 m <sup>2</sup>
17	Lounge	27,38 m <sup>2</sup>	22	Abstellraum	2,75 m <sup>2</sup>
18	Wohnen	30,33 m <sup>2</sup>	23	Terrasse	22,92 m <sup>2</sup>
19	Waschgelegenheit	1,80 m <sup>2</sup>			
20	WC	3,06 m <sup>2</sup>	16-22	Wohnfläche gesamt	127,16 m <sup>2</sup>

Disclaimer:  
Bitte beachten Sie, dass die auf dem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Einrichtungsstand vom Juli 2016 repräsentieren und nicht verbindlich sind.  
Die Darstellungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können.  
Die aktuellen Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschlag zu verstehen.  
Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden.  
Darstellungen vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung.





Imperial Living

# TOP 19 | AGNES

| GALERIE + DACHEBENE | WOHNFLÄCHE: 24,13 m<sup>2</sup> | FREIFLÄCHE: 60,00 m<sup>2</sup> |



Lichthof



Innenhof

24	Galerie	24,13 m <sup>2</sup>
25	Loggia	12,44 m <sup>2</sup>
26	Terrasse 1	8,07 m <sup>2</sup>
27	Terrasse 2	32,06 m <sup>2</sup>
28	Pool	7,43 m <sup>2</sup>
25-28	Freifläche gesamt	<u>60,00 m<sup>2</sup></u>

Disclaimer:  
Bitte beachten Sie, dass die auf dem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Einrichtungsstand vom Juli 2016 repräsentieren und nicht verbindlich sind.  
Die Darstellungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können.  
Die aktuellen Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschlag zu verstehen.  
Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden.  
Darstellungen vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung.

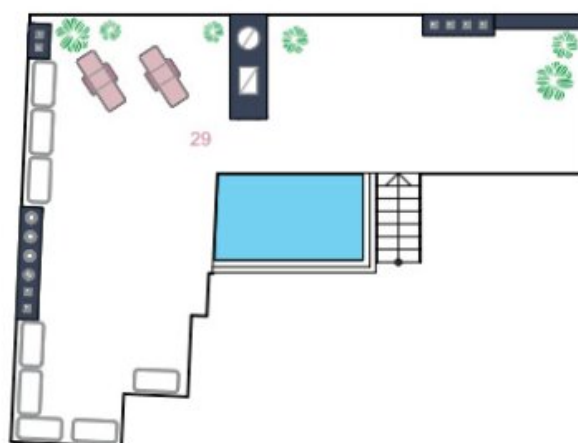




Imperial Living

# TOP 19 | AGNES

| DACHDRAUFSICHT | WOHNFLÄCHE: 0 m<sup>2</sup> | FREIFLÄCHE: 62,82 m<sup>2</sup> |



29 Dachterrasse

62,82 m<sup>2</sup>

Disclaimer:  
Bitte beachten Sie, dass die auf dem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Einrichtungsstand vom Juli 2016 repräsentieren und nicht verbindlich sind.  
Die Darstellungen beruhen auf Daten, die im Zuge der Ausführung variieren können.  
Die aktuellen Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschlag zu verstehen.  
Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden.  
Darstellungen vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung.





Imperial Living

# TOP 19 | AGNES

| GESAMTWOHNFLÄCHE: 303,28 m<sup>2</sup> | GESAMTFREIFLÄCHE: 152,49 m<sup>2</sup> | GARAGENPLATZ |



Wohnfläche gesamt 151,99 m<sup>2</sup>    Freifläche gesamt 6,75 m<sup>2</sup>



Wohnfläche gesamt 127,16 m<sup>2</sup>    Freifläche gesamt 30,99 m<sup>2</sup>



Wohnfläche gesamt 24,13 m<sup>2</sup>    Freifläche gesamt 60,00 m<sup>2</sup>



Wohnfläche gesamt 0 m<sup>2</sup>    Freifläche gesamt 62,82 m<sup>2</sup>

Disclaimer:  
Bitte beachten Sie, dass eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen nicht übernommen werden kann.  
Darstellungen vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung.



## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt diese exquisite 5 Zimmer Dachterrassenwohnung im 1 Wiener Bezirk.

Das Objekt ist zurzeit mit einem monatlichen Gesamtmietzins von € 15 000.- vermietet.

Das im berühmten Wiener Historismus der Jahrhundertwende 1872 erbaute Haus befindet sich in einer ruhigen Seitengasse, im sogenannten Stubenviertel und wurde rundum saniert. Die historische, sehr kunstvolle Außenfassade wurde mit einem Steinsockel ausgebildet und ist somit über die gesamte Fläche beleuchtet. Das auf höchstem Niveau fertiggestellte Objekt, glänzt besonders durch die fantastische Lage sowie die einzigartige Auswahl der hochwertigen und exklusiven Materialien. Beeindruckende imperiale Wohnungen entstanden und gewähren Ihnen die Möglichkeit in allerbestem Hause mit dementsprechender Nachbarschaft zu wohnen.

Dieses erhabene Penthouse bietet Ihnen jeden erdenklichen Komfort und ist eines der exklusivsten Objekte am Markt. Alle Wohneinheiten im Dachgeschoss sind mit Deckenkühlung und Fußbodenheizung versehen, eine Klimaanlage wurde zusätzlich eingebaut. Auf hochwertige Haustechnik sowie modernste Elektro-Verkabelung für IT wurde Wert gelegt. Der Lift ist als Durchlader gebaut, wodurch auch das gesamte Haus türschwellenfrei ist. Eine Druckbelüftungsanlage im Stiegenhaus sorgt für die nötige Rauchfreiheit im Brandfall. Die Alufenster sind mit einer dreifach Isolierverglasung versehen. Die Böden sind entweder aus Nuss- oder Eichenholz verlegt.

Zusätzlich in jedem Raum Split Units zum Heizen und Kühlen welche über eine Wärmepumpe betrieben werden.

Diese traumhafte Wohnung besteht aus einem Obergeschoß, einem Dachgeschoß sowie einer Dachebene die mit einem wohnungsinternen Lift oder über eine Treppe miteinander verbunden sind. Sie betreten das Obergeschoß durch den Vorraum in dem sich der Treppenaufgang befindet. Ebenso in diesem Geschoß befindet sich der Master-Bedroom mit eigenem Ankleidezimmer und einem en Suite Badezimmer und dieses Zimmer wird durch

einen Panikraum geteilt. Hier befinden sich zwei weitere Schlafzimmer mit derselben Ausstattung und ein Wirtschaftsraum. In den Nassräumen treffen Sie ausschließlich auf hochwertiges Feinsteinzeug sowie Hochglanzfliesen und modernste Sanitäreinrichtungen an.

Im Dachgeschoss befindet sich eine offene Küche mit großen Essbereich. Vom angrenzenden Wohnbereich gelangen Sie zur Terrasse. Eine zusätzliche Toilette steht hier Ihren Gästen zur Verfügung.

Die Dachebene besteht aus einer einzigartigen Galerie mit weitläufiger Terrasse mit ca. 63 m<sup>2</sup>. Ein privater ca. 7,5 m<sup>2</sup> großer Nirosta Wateredgepool erwartet Sie auf dieser Ebene, von welcher Sie über die Dächer im Herzen der Wiener Innenstadt blicken. Die Granitblumentröge mit Kirschlorbeer werden automatisch bewässert und ein Sonnensegel spendet generösen Schatten. Auf den Terrassen sind alle Anschlüsse für eine Sommerküche vorhanden.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zum Stadtpark, sowie zur Kärtnerstraße, die zum Shoppen einlädt. Vor der Haustüre befinden sich ausgezeichnete Restaurants, das Akademietheater, das Wiener Konzerthaus sowie die Staatsoper und diverse Museen. Die öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahnlinie 2,U-Bahn Linie 3) sind in nächster Nähe zu erreichen.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem überaus attraktiven Objekt. Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap