

**/// ARCHITEKTUR-IKONE /// einzigartig. zeitlos. elegant.**



**Objektnummer: 6811**  
**Eine Immobilie von Spiegelfeld**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Penthouse               |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1932                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 96,42 m <sup>2</sup>              |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 272,58 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,09                            |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 9.281,11 €                        |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 7.578,00 €                        |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 8.016,22 €                        |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 391,75 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 386,05 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 878,84 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

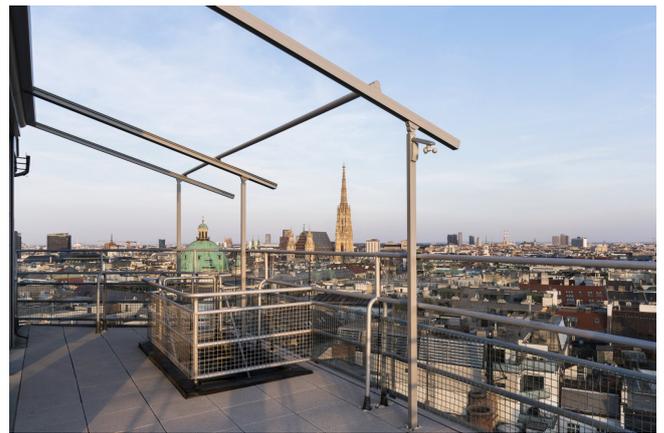
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



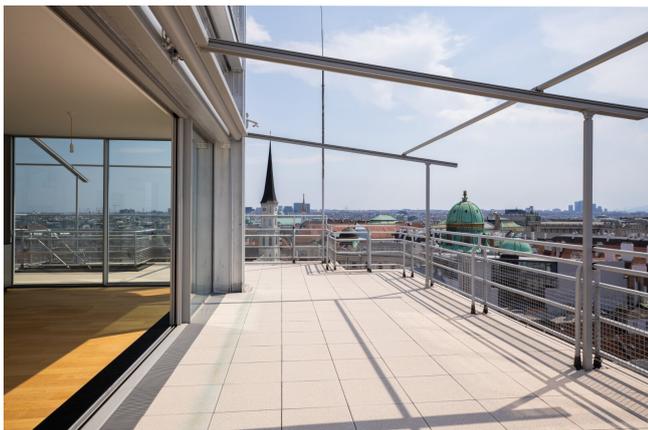
Sabrina Ritter

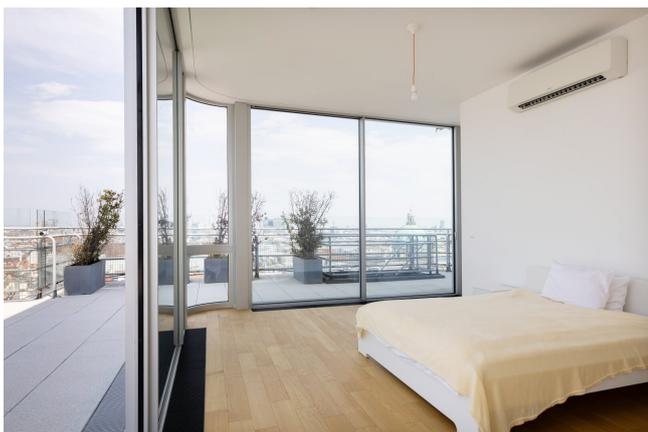


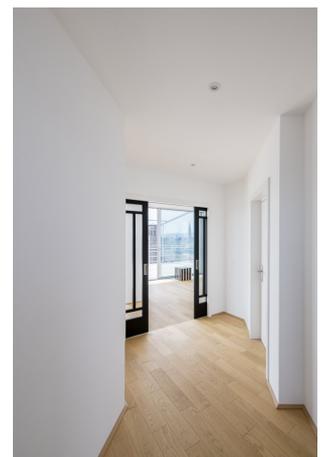


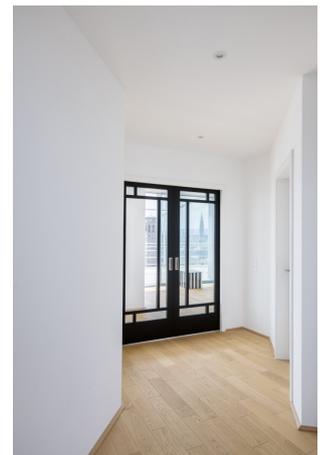


















## Objektbeschreibung

### /// Ein Meisterstück des Understatements

*Dieses moderne Penthouse mit 360° Blick im ersten Hochhaus Wiens bietet einen unvergleichlichen Ausblick über die Dächer der Stadt Wien!*

### // Ein Refugium der Raffinesse

Dieses Penthouse bietet Ihnen auf einer großzügige **Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>** ein unvergleichliches Wohnerlebnis: Das Objekt erstreckt sich über die gesamte Etage und besticht durch ein offenes, lichtdurchflutetes Raumkonzept und ist komplett **barrierefrei** zu erschließen.

**Exklusiver Aufzug direkt in die Wohnung!** Sie betreten die Wohnung über einen eigens für die Wohnung verbauten Aufzug oder über das Stiegenhaus. Der großzügige Eingangsbereich geht nahtlos in den eleganten Wohnsalon mit Küche über, welcher durch die **Alleinlage in dieser innerstädtischen Höhe** fast zu schweben scheint. Rechtsseitig im Flur finden Sie das Gäste-WC, sowie linksseitig den Wirtschaftsraum, samt Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Das Penthouse beeindruckt mit großformatigen, raumhohen Fenstern im Wohnsalon, Küche, Schlafzimmer und Duschbad, welche für reichlich Tageslicht sorgen. Die offene Küche ist mit modernsten Geräten und Basic-Utensilien ausgestattet. Das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten, verfügt über eine Garderoben-Nische und bietet einen Zugang zu einem Dusch-Badezimmer mit WC und Heizkörper. Hochwertige Materialien und eine stilvolle Gestaltung sorgen für ein Ambiente zum Wohlfühlen.

### // Oase im Freien: Ausgedehnte Terrassenfläche

Ein besonderes Highlight ist die großzügige **141 m<sup>2</sup> große Terrasse**, welche nahtlos vom Wohnbereich aus zu betreten ist und einen unvergleichlichen **360°-Blick über Wien** bietet. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen und den Sonnenuntergang über der Stadt genießen.

Das Penthouse ist mit einem hochwertigen **Parkettboden** und modernster Haustechnik ausgestattet, darunter Klimaanlage, Fußbodenheizung, sowie einer Konvektorheizung entlang der raumhohen **Panoramafenster**, sowie eine **Deckeninfrarotheizung**, welche die Fenster im Winter wohlig warm hält. Die **Architektenküche** ist mit sorgfältig ausgewählten Materialien ausgestattet worden. Jedes Fenster verfügt über eine elektrisch

bedienbare **Außenbeschattung**, die **Markisen** im Außenbereich sind mit einem Windwächter ausgestattet.

Es besteht die Möglichkeit eine komplette **Familiengarage mit vier Stellplätzen** ( 81,46 m<sup>2</sup>, BMM EUR 2.145,66,-) anzumieten.

## // Kultureller und gesellschaftlicher Genuss:

Mitvermietet werden **zwei eigenständig zugängliche WC-Räume** für Damen und Herren im Ausmaß von 24 m<sup>2</sup>, sowie ein **Cateringraum** samt Vorraum und WC im Ausmaß von 29,45 m<sup>2</sup>, welche optimal für **Events, Vernissagen, Business-Dinner** etc. genutzt werden können! Beide Einheiten befinden sich im Stockwerk darunter.

## // Der Gipfel des urbanen Lebens

Das Hochhaus in der Herrengasse bietet zusätzlich einen **exklusiven Concierge-Service**. Die zentrale Lage ermöglicht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ( U3 Herrengasse, U1 Stephansplatz) sowie eine Vielzahl von **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants** und **kulturellen Einrichtungen** in unmittelbarer Nähe. Im Hochhaus selbst befinden sich zahlreiche **Shops, Restaurants** und ein **Café**. Sind Sie an Informationen zum Hochhaus interessiert? Weitere Infos unter [www.hochausherrengasse.at](http://www.hochausherrengasse.at)

**Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Penthouse verzaubern und erleben Sie luxuriöses Wohnen in einer wahren Architektur-Ikone: dem ältesten Hochhaus Wiens.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.