

**Luxuriöses Penthouse in 1010 Wien Toplage: 362 m²
Wohnfläche, zwei Terrassen und privater Pool – Wohnen
über den Dächern von Wien**



Objektnummer: 4356/175

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	362,51 m ²
Nutzfläche:	530,44 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Gesamtmiete	38.614,20 €
Kaltemiete (netto)	34.000,00 €
Kaltemiete	35.005,00 €
Betriebskosten:	1.005,00 €
Heizkosten:	90,58 €
USt.:	3.518,62 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

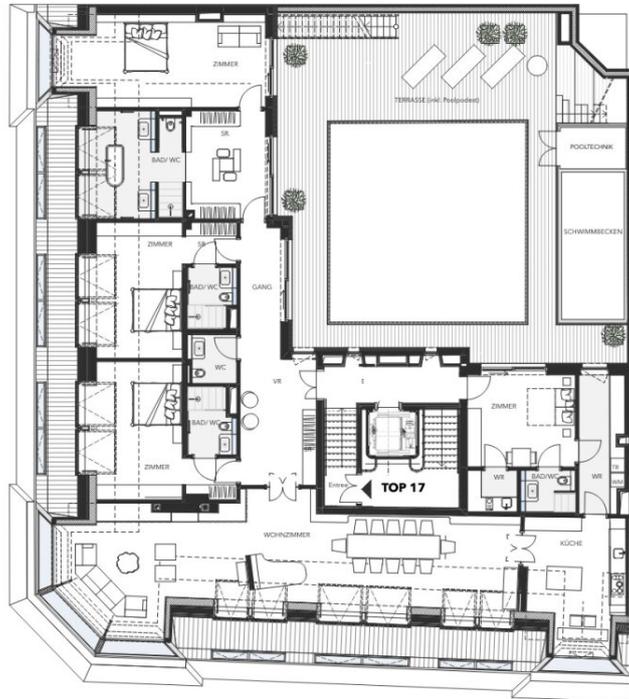




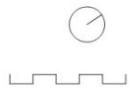
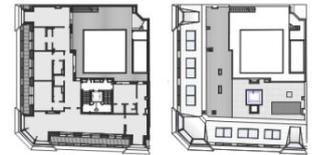




Dachterrasse



2. Dachgeschoss



TOP 17

Wohnfläche gesamt	362,51 m ²
Terrasse DG2	115,16 m ²
Terrasse Dach	133,12 m ²
Schwimmbecken	17,29 m ²

Einlagerungsmöglichkeit	8,83 m ²
Weinkeller	26,50 m ²

Raumhöhe (abgeh. Decke) von 2,70 bis 3,00m

DIEM PLAN DARGESTELLTE BEGRÜNUNG, SONNENSCHUTZ UND MOBILIERUNG IST SCHEMATISCH UND DIENT AUSSCHLIEßLICH ZUR ILLUSTRATION. DER PLANUNG UND AUSFÜHRUNG SIND ANDERWEITIG VORZUHALTEN.

Objektbeschreibung

Dieses exklusive Penthouse befindet sich in einem prachtvollen Gründerzeitgebäude aus dem Jahr 1869, geplant von Stararchitekt Carl Tietz, im Herzen des 1. Wiener Bezirks. Die Kombination aus historischer Eleganz und modernem Wohnkomfort macht diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Juwel der Wiener Innenstadt.

Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 362,51 m²
- **Außenflächen:** Zwei großzügige Terrassen mit insgesamt ca. 288,28 m²
- **Besonderheit:** Privates Schwimmbad auf der Dachterrasse
- **Zimmer:** 4 Schlafzimmer, jedes mit eigenem Bad & WC
- **Extras:** Gäste-WC, zwei Waschräume, Garderobe, exklusive Küche

Wohnen mit Stil und Geschichte

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein elegantes Vorzimmer mit Gäste-WC. Das weitläufige Wohnzimmer mit hohen Decken und großen Fenstern schafft eine lichtdurchflutete, einladende Atmosphäre – perfekt für stilvolle Empfänge oder gemütliche Abende.

Drei Schlafzimmer – jedes mit eigenem Badezimmer – garantieren Privatsphäre und Rückzugsorte für Familie und Gäste. Das Master-Bedroom bietet zudem eine begehbare Garderobe sowie ein luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC.

Outdoor-Luxus auf zwei Ebenen

Die zwei Dachterrassen laden mit insgesamt knapp 290 m² zum Sonnenbaden, Entspannen und Feiern ein – und bieten Ihnen als absolutes Highlight einen **privaten Pool mit Panoramablick** über die Dächer Wiens, inklusive Sicht auf den Stephansdom.

Top-Lage im 1. Bezirk

Ruhig und dennoch zentral gelegen, befinden Sie sich mitten im kulturellen und gesellschaftlichen Zentrum Wiens. Die Nähe zu U-Bahn-Stationen wie **Stadtpark** und **Karlsplatz**, sowie zahlreichen Bus- und Straßenbahnhaltestellen garantiert eine optimale Verkehrsanbindung.

Erholung & Natur: Stadtpark, Burggarten und der Botanische Garten beim Schloss Belvedere sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Umgebung: Exklusive Boutiquen, Restaurants, Bars, Konzerthäuser und Museen liegen praktisch vor Ihrer Haustür.

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr Bruno Franz gerne zur Verfügung:

? +43 664 3553 790

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

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