

**LICHT. LUFT. LUXUS. – Ihr Penthouse nahe Hauptbahnhof
- 146m² Wohnfläche, 105m² Dachterrasse**



Objektnummer: 5675/455

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1910
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	146,00 m ²
Gesamtfläche:	258,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	6,50 m ²
Kaufpreis:	769.000,00 €
Betriebskosten:	547,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

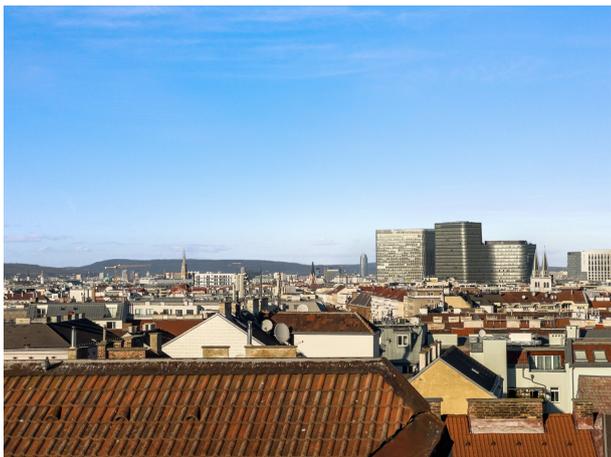


Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

H +43 676 55 33 478





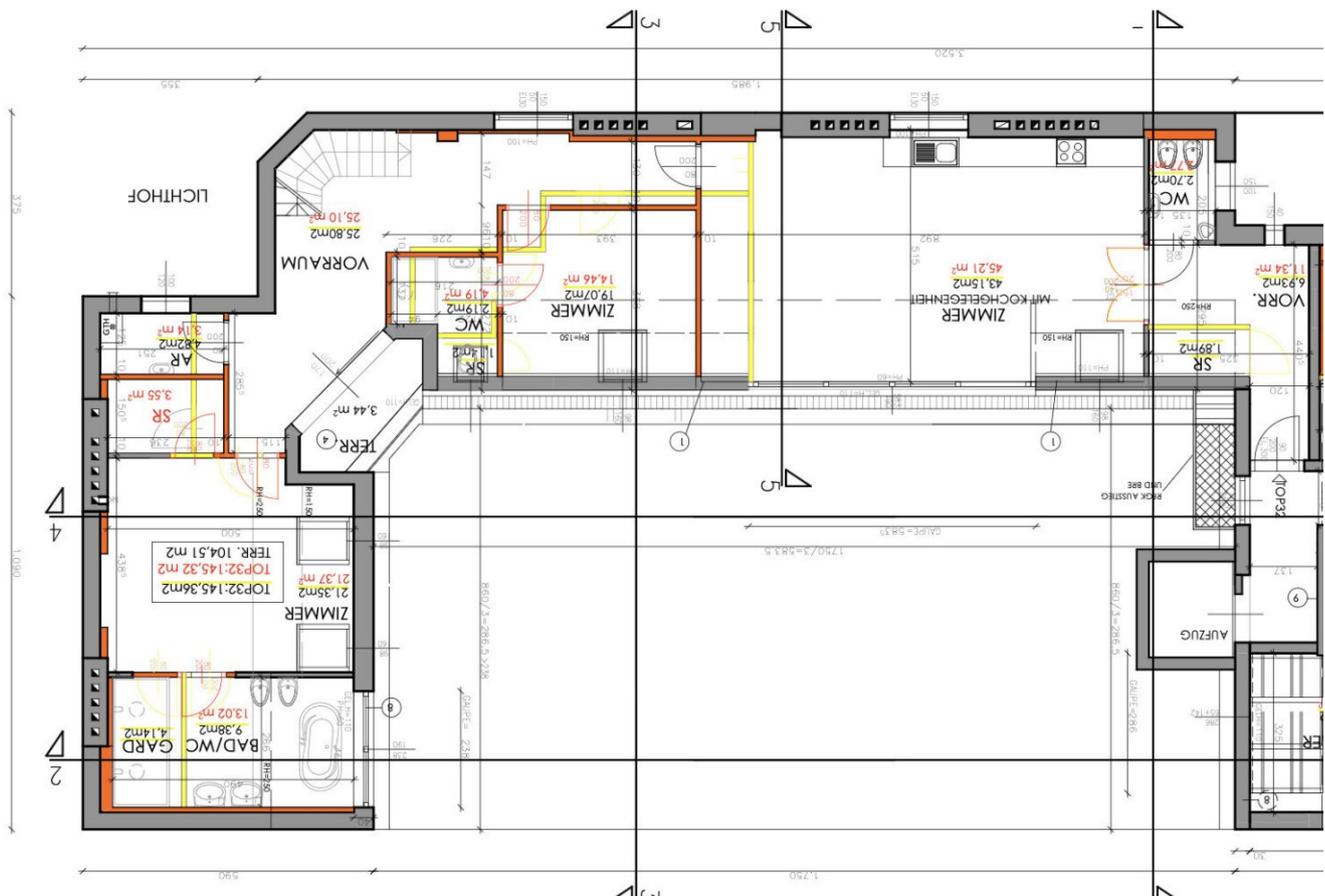












Objektbeschreibung

Dieses **einmalige Penthouse** in der Nähe des Arthaberplatz bietet ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht. Auf insgesamt **254m² Nutzfläche** und einer **Wohnfläche von 146m²** verteilt auf drei großzügige Zimmer, erwartest dich ein modernes Zuhause voller Eleganz und Komfort. Das Highlight? Eine spektakuläre **105m² Dachterrasse**, die dir einen **atemberaubenden 360° Blick** auf die Wiener Innenstadt schenkt, inklusive dem ikonischen Stephansdom!

Erlebe das Beste aus zwei Welten – das pulsierende Stadtleben und eine **Oase der Ruhe** mit absoluter Privatsphäre. Eine zusätzliche Terrasse mit 4m² bietet noch mehr Raum für Entspannung an der frischen Luft. Die hofseitige Ausrichtung garantiert eine ruhige Wohnatmosphäre, und die hochwertige Ausstattung sorgt für ein erstklassiges Wohnambiente.

Dein Penthouse zum Bestpreis: EUR 769.000,-

Nutze die Gelegenheit, diese außergewöhnliche Immobilie zu einem unschlagbaren Preis zu erwerben.

Highlights des Penthouses:

- **2013 erbaut:** Modernes Wohnambiente, klare Linien, elegante Details, 285cm Raumhöhe
- **Großzügige 105m² Dachterrasse** mit 360° Blick auf die Wiener Skyline
- **Raffstore Jalousien** an den großen Fensterflächen für perfekten Lichteinfall
- **Klimaanlage und Fußbodenheizung** mit Einzelraumsteuerung – optimaler Komfort zu jeder Jahreszeit
- **Hochwertiger Echtholzparkett** und stilvolle Feinsteinzeugfliesen in den Bädern
- **Zwei En-Suite Badezimmer** für maximale Privatsphäre
- **Luxuriöser Master Bedroom** mit freistehender Badewanne und

Doppel-Walk-In-Dusche

Perfekte Raumaufteilung für exklusives Wohnen:

- **Master Bedroom:** Großzügig und mit einem **En-Suite Badezimmer**, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Genieße eine freistehende Badewanne, Doppelwaschtisch, WC, Bidet und eine **Doppel-Walk-In-Dusche**.
- **Zimmer 2:** Ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – auch dieses Zimmer hat ein eigenes **En-Suite Badezimmer** mit Walk-In-Dusche, Waschtisch und WC.
- **Offener Wohn- und Essbereich:** Mit 45m² und Zugang zur **großen Dachterrasse** ist dieser Raum ideal für gesellige Abende oder stilvolle Empfänge.
- **Galerie mit Zugang zur Dachterrasse:** Hier genießt du das Gefühl, über der Stadt zu schweben – der perfekte Ort für ein **Homeoffice** oder eine gemütliche Lesecke.

Technische Ausstattung & Komfort:

- **Klimaanlagen** in allen Räumen
- **Fußbodenheizung** mit Einzelraumthermostaten
- **Edler Echtholzparkett** in den Wohnräumen
- **Feinsteinzeugfliesen** in Küche und Bädern
- **Glasgeländer** auf der Dachterrasse für ein offenes und luftiges Ambiente

Beste Lage & Infrastruktur:

Das Penthouse befindet sich in der beliebten Laxenburger Straße, unweit des Arthaberplatz und bietet dir alles, was das Herz begehrt:

- **Perfekte Verkehrsanbindung:** U-Bahn-Linie U1, Bus- und Straßenbahnlinien sowie der nahe Hauptbahnhof machen es dir leicht, die Stadt zu erkunden oder schnell ins Umland zu kommen.
- **Nahversorgung & Shopping:** Supermärkte, Apotheken, Restaurants und das **Columbus Center** befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Erholungsgebiet Wienerberg:** Ideal für Sport und Freizeitaktivitäten an der frischen Luft.

Dein Rückzugsort mit unvergleichlichem Ausblick

Die **105m² Dachterrasse** ist das absolute Highlight dieser Immobilie. Gestalte dir hier deinen ganz persönlichen Rückzugsort mit Platz für Loungemöbel, eine Outdoor-Küche oder üppige Begrünung. Der Blick auf die Wiener Innenstadt und den Stephansdom macht diesen Ort zu etwas ganz Besonderem.

Vereinbare noch heute einen Besichtigungstermin und lass dich von diesem außergewöhnlichen Penthouse begeistern!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung steht dir Frau **Julia Pauer, BSc** unter **+43 676 55 33 478** oder per Mail an pauer@viemmo.com gerne zur Verfügung.

Viemmo Real Estate – Dein Partner für exklusive Immobilien!

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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap