

**++NEU++ Exklusives Penthouse-Duplex mit Terrassen & Panoramablick in Bestlage! nahe Mariahilfer Straße und Naschmarkt!**



**Objektnummer: 5154**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	177,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	1.690.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	9.548,02 €
<b>Betriebskosten:</b>	354,72 €
<b>USt.:</b>	35,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roman Babadschanov**





LANDAA

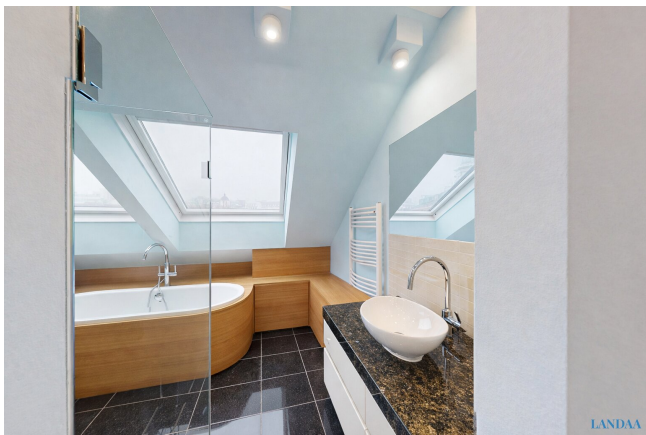


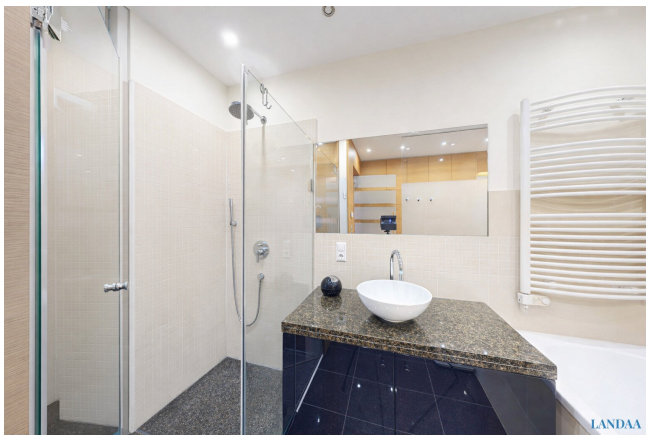
LANDAA



LANDAA









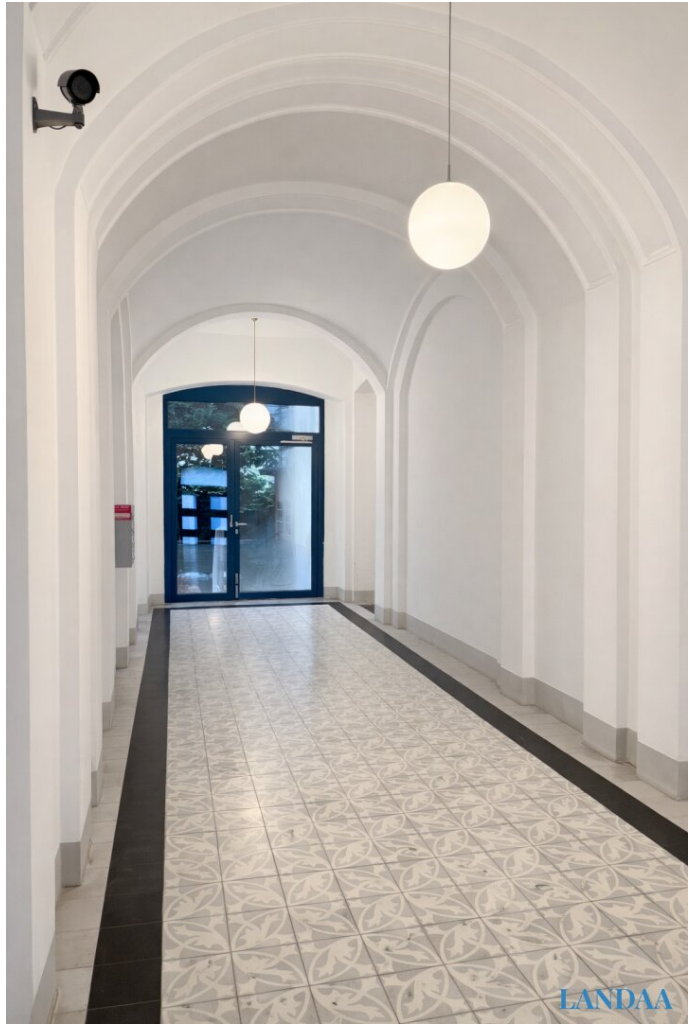
LANDAA

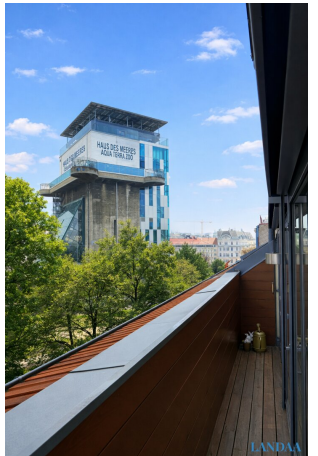


LANDAA

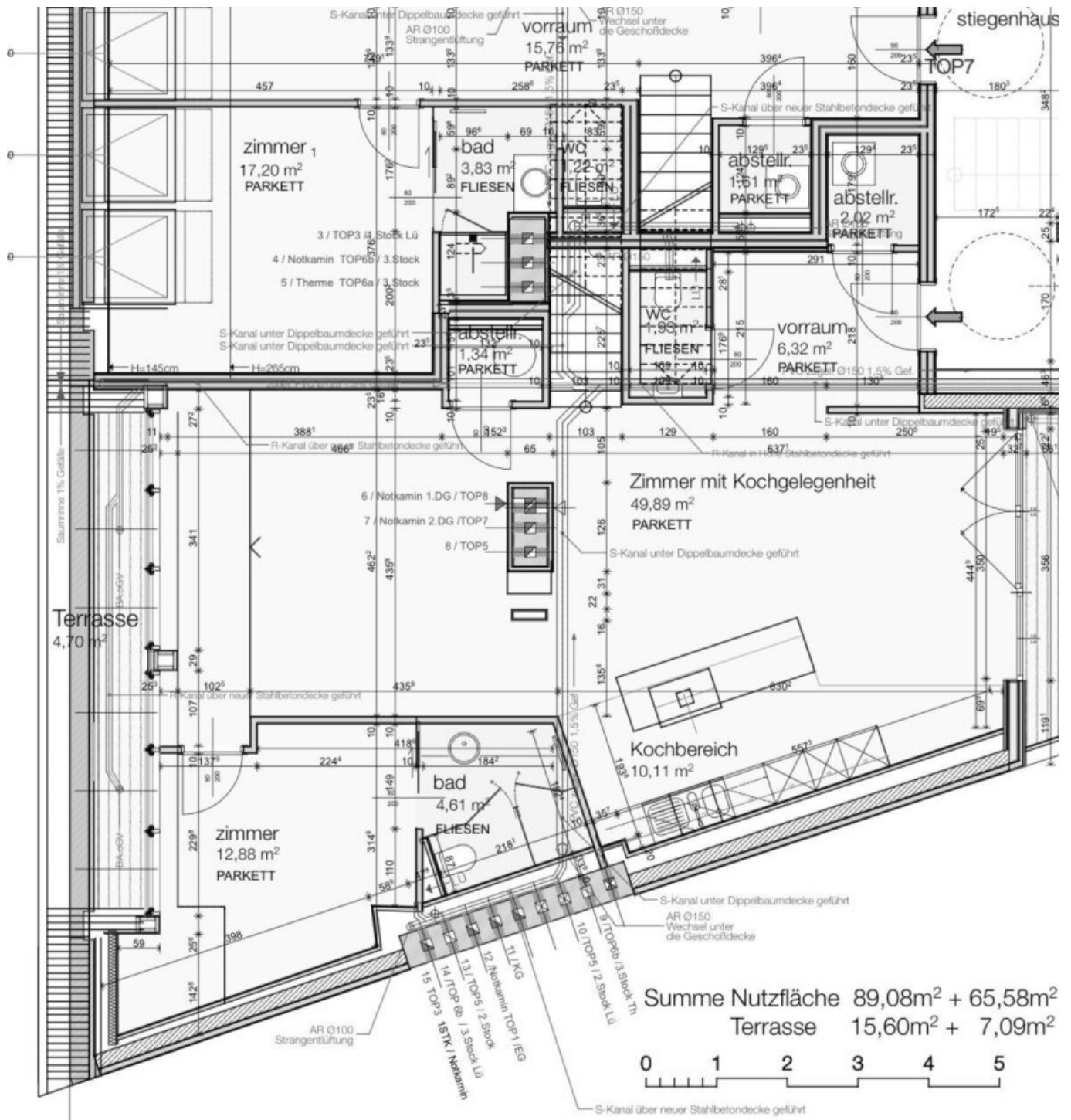


LANDAA









# 1. DACHGESCHOSS

LANDAA



## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint urbanen Lifestyle mit exklusivem Wohnkomfort. Auf rund 177 m<sup>2</sup> erstreckt sich eine hochwertig ausgestattete Maisonette, die durch ihre Großzügigkeit, ihre lichtdurchfluteten Räume und ihre drei Terrassen überzeugt.

Große Fensterflächen sorgen für ein offenes Wohngefühl und ermöglichen beeindruckende Ausblicke auf die Stadt. Das moderne Heiz- und Kühlsystem im Boden garantiert ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien mit Anspruch an Privatsphäre ebenso wie für Käufer mit Fokus auf Wertstabilität und Lagequalität. Drei komfortable Schlafräume, jeweils mit direktem Zugang zu einem eigenen Badezimmer, bieten höchsten Wohnstandard.

Die hochwertige Innenausstattung wurde im Zuge einer umfassenden Sanierung im Jahr 2011 realisiert. Dabei kamen maßgeschneiderte Möbellösungen und eine exklusive Küche zum Einsatz.

Ein stilvoll ausgebauter Weinkeller ergänzt das Angebot und unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie.

### **Ebene 1 – ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Die erste Wohnebene empfängt Sie mit einem großzügigen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet und einen harmonischen Übergang in die Wohnräume schafft. Von hier aus öffnet sich der zentral gelegene Koch- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung und klare Linienführung überzeugt. Die Küche ist ideal in den Raum integriert und bildet gemeinsam mit dem Essbereich den kommunikativen Mittelpunkt dieser Etage.

Angrenzend befindet sich die helle Wohnlounge, die durch ihre angenehme Größe vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten bietet und direkten Zugang zu einer der Außenflächen ermöglicht. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und ein luftiges Wohngefühl.

Ein ruhig gelegener Schlafräum ergänzt diese Ebene und eignet sich ideal als Hauptschlafzimmer oder Gästebereich. Das dazugehörige Badezimmer ist funktional und hochwertig ausgestattet. Ergänzt wird die Etage durch einen separaten Technikraum sowie einen großzügigen Wirtschafts- und Abstellbereich mit integriertem Waschplatz, der den Alltag besonders komfortabel gestaltet. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot dieser Ebene ab.

Zwei Außenflächen auf dieser Etage erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten Platz für Entspannung oder gesellige Stunden im Außenbereich.

## **Ebene 2 – ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Über eine innenliegende Treppe gelangt man auf die zweite Ebene, die als privater Rückzugsbereich konzipiert ist. Hier eröffnet sich zunächst ein offener Arbeits- oder Galeriebereich, der sich ideal als Homeoffice, Lesezone oder zusätzlicher Aufenthaltsraum eignet und dem Objekt eine besondere architektonische Note verleiht.

Ein zentraler Flur verbindet die Räume dieser Etage und führt zu zwei weiteren, gut geschnittenen Schlafräumen. Beide Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Nutzungskonzepte – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder zusätzliche Rückzugsorte.

Zwei modern ausgestattete Badezimmer sorgen auf dieser Ebene für maximalen Komfort und Privatsphäre. Die Anordnung der Räume ist durchdacht und ermöglicht ein angenehmes, ruhiges Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight dieser Etage stellt die großzügige Dachterrasse dar. Sie bietet einen beeindruckenden Ausblick und lädt dazu ein, den urbanen Raum aus einer privaten Perspektive zu genießen – ideal für entspannte Stunden im Freien.

## **Highlights auf einen Blick**

- ***Hochwertige Penthouse-Maisonette auf zwei Ebenen***
- ***Drei großzügige Terrassen mit beeindruckendem Ausblick***
- ***Direkter Blick auf das Haus des Meeres und über die Wiener Innenstadt***
- ***Zentrale Lage nahe Mariahilfer Straße***
- ***Maßgefertigte Designermöbel***
- ***Fußbodenheizung und -kühlung***
- ***Elektrische Beschattung an allen Fenstern***
- ***Lift im Haus (Zugang bis Keller)***
- ***Alarmanlage***
- ***Optionaler Tiefgaragenplatz (monatlich € 150,-)***

Diese **außergewöhnliche Wohnung** vereint großzügiges Raumangebot, **hochwertige Ausstattung** und **exklusive Freiflächen in einer der begehrtesten Lagen Wiens**. Die

durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen, kombiniert mit beeindruckenden Ausblicken und hohem Wohnkomfort, macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger äußerst attraktiv. Eine seltene Gelegenheit für alle, die urbanes Leben auf höchstem Niveau genießen möchten.

Zur Information bei manchen Bildern handelt es sich hier um Visualisierungen.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap