

**Exklusive Wohnlage in der Johann-Strauß-Gasse mit  
Fernsicht über der Stadt | Stellplatz im Haus I**



**Objektnummer: 16504**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	158,80 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	214,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 73,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,83
<b>Kaufpreis:</b>	1.395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	327,05 €
<b>USt.:</b>	41,04 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

50.220,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



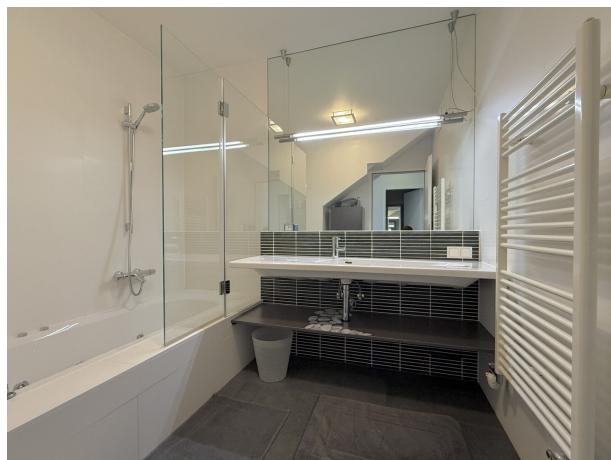
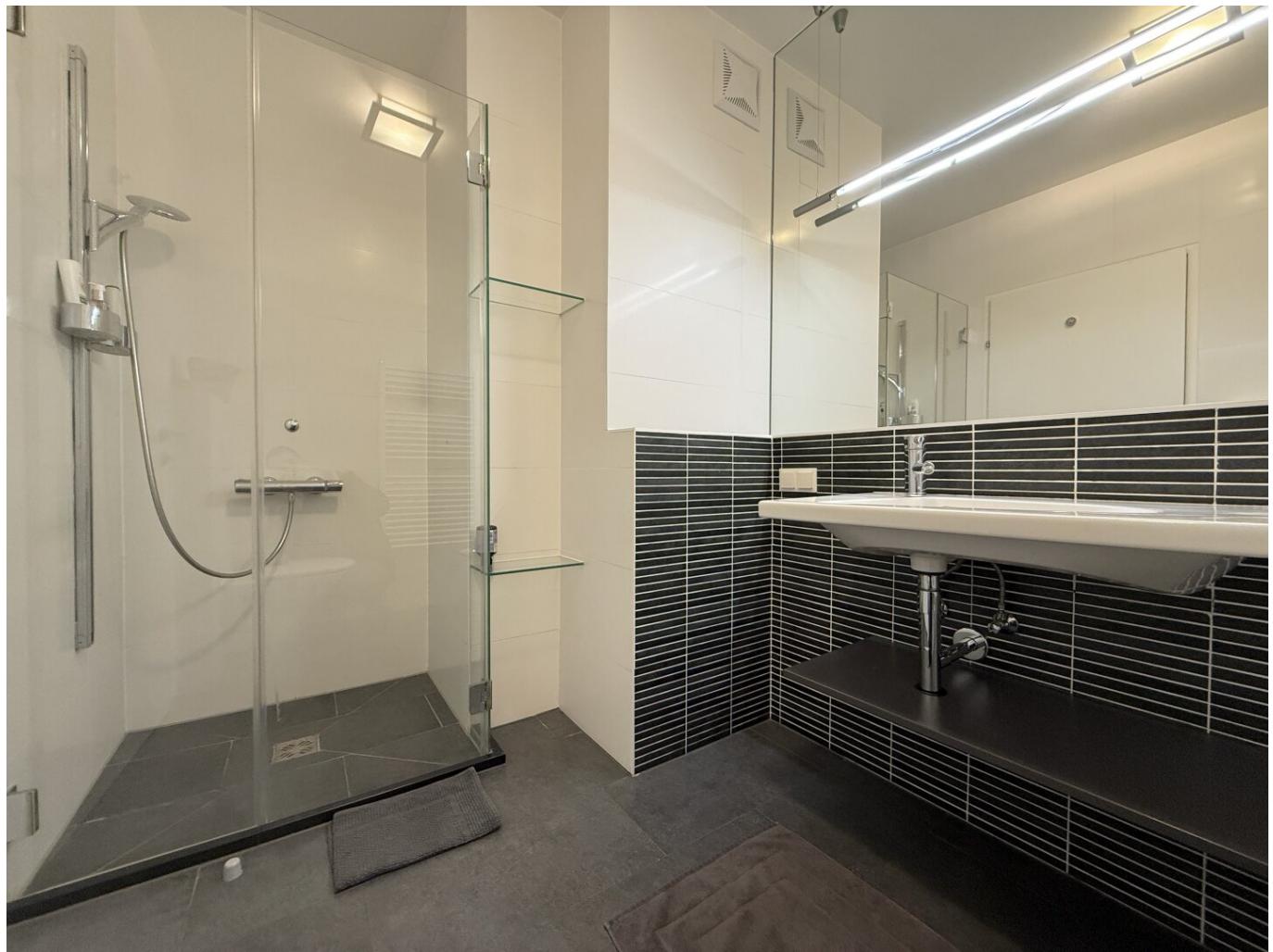
**Sebastian Scheuermann**

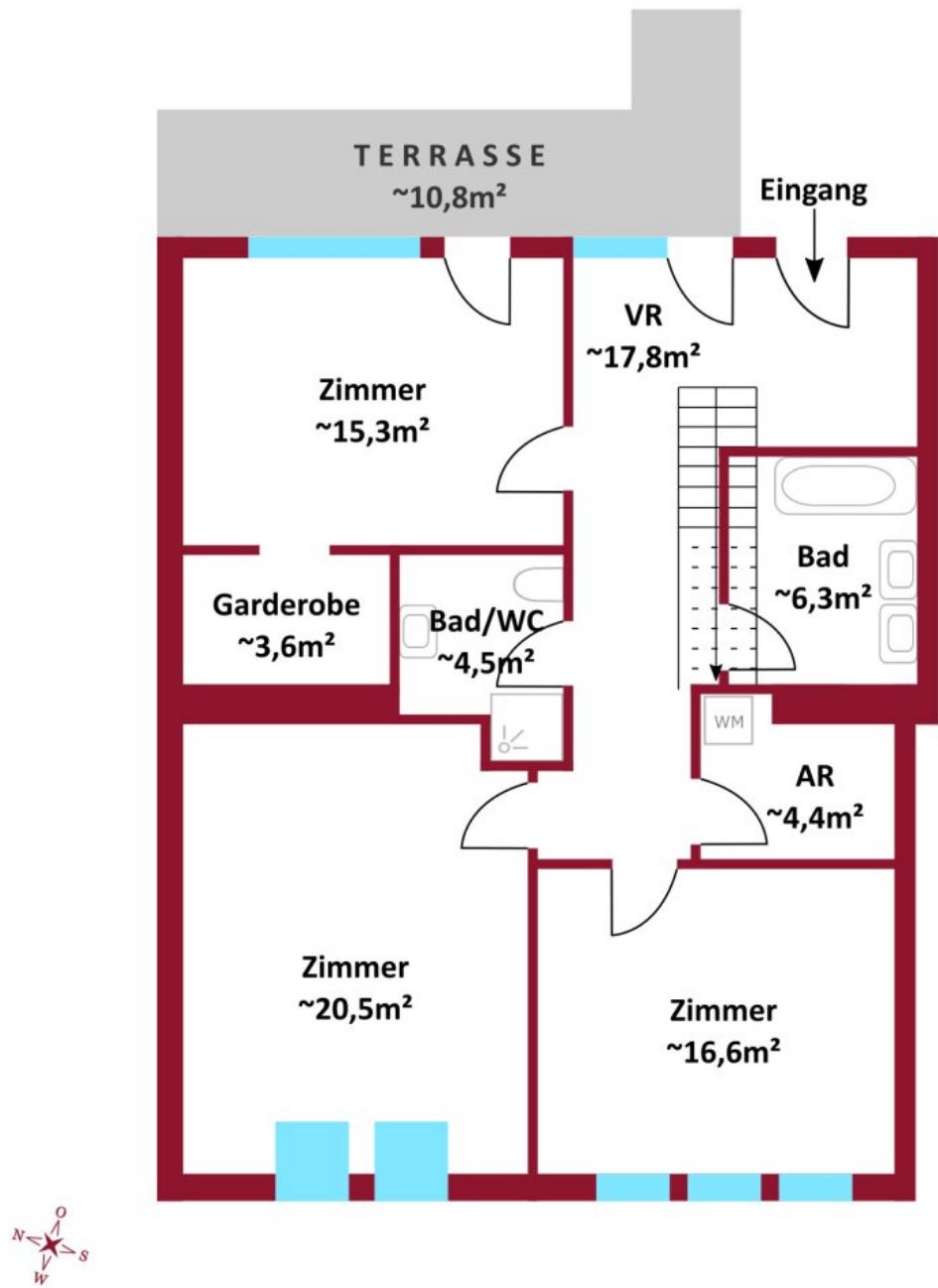
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

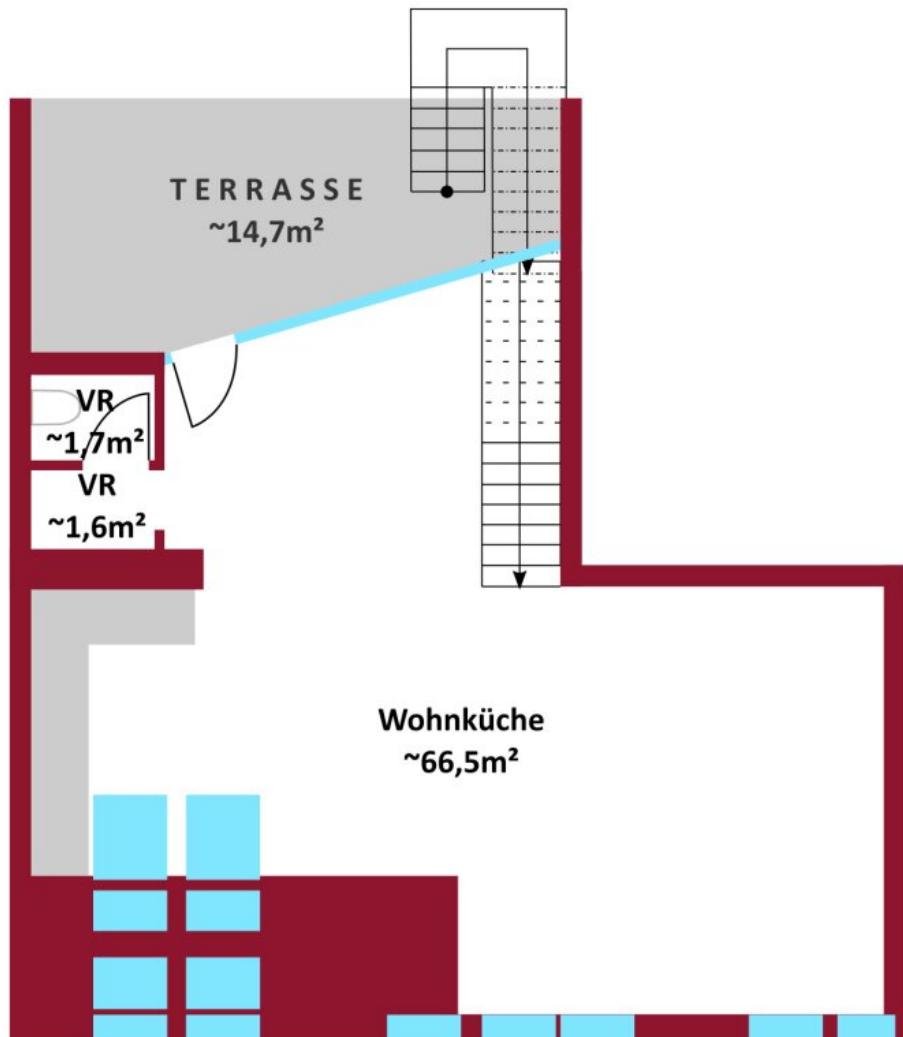
T +43 676 420 78 46

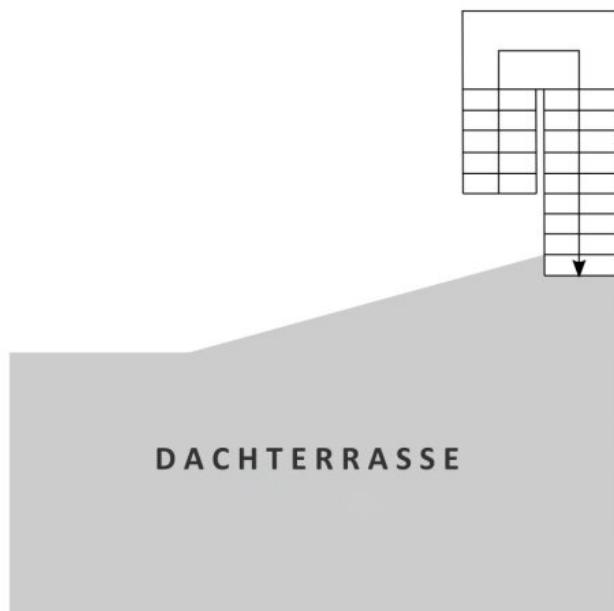












# Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, im Herzen des 4. Bezirks, gelangt diese außergewöhnliche Dachgeschoß-Residenz zum Verkauf. Auf einer großzügigen Wohnfläche von rund 159 m<sup>2</sup> vereint dieses Objekt modernen Luxus mit dem Charme eines Penthouses über den Dächern der Stadt.

Die Wohnung besticht durch eine außergewöhnlich klare Architektur, lichtdurchflutete Räume und insgesamt drei Außenflächen, die für jede Tageszeit und jeden Anlass den perfekten Rahmen bieten. Ob privates Sonnenbad, entspanntes Frühstück im Grünen oder exklusive Abendveranstaltungen mit Blick über den Dächern Wiens!

Das Objekt erstreckt sich über zwei perfekt durchdachte Wohnebenen sowie eine zusätzliche Dachebene:

## Ebene 1: Ruhe und Rückzug (1. Dachgeschoß)

Der private Bereich der Wohnung empfängt Sie mit einem großzügigen, hellen **Vorraum (ca. 17,8 m<sup>2</sup>)**, der ausreichend Platz für eine repräsentative Garderobe bietet.

- **Master-Suite:** Das Hauptschlafzimmer (ca. 15,3 m<sup>2</sup>) ist eine Oase der Ruhe. Es verfügt über einen eigenen **begehbarer Kleiderschrank** und bietet direkten Zugang zu einer **hofseitigen Außenfläche (ca. 10,8 m<sup>2</sup>)**.
- **Zusätzliche Zimmer:** Zwei weitere Räume (ca. 20,5 m<sup>2</sup> und 16,6 m<sup>2</sup>) lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder als Home-Office nutzen.
- **Bäder & Service:** Zwei geschmackvolle Badezimmer – eines ausgestattet mit einer Badewanne, das zweite mit Dusche und WC – sorgen für maximalen Komfort. Ein praktischer **Abstellraum inklusive Waschküche** komplettiert diese Ebene.

## Ebene 2: Repräsentatives Wohnen & Design (2. Dachgeschoß)

Das Herzstück der Wohnung ist der beeindruckende, ca. **67 m<sup>2</sup> große, offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich**. Die großflächige Glasfront lässt den Innenraum mit der Außenwelt verschmelzen und sorgt für ein außergewöhnliches Freiheitsgefühl.

- **Indoor-Outdoor-Flow:** Von hier aus betreten Sie die zweite, **begrünte Terrasse**, die sich ideal für ein Dinner im Freien anbietet.
- Auf dieser Ebene befinden sich zudem ein separates **Gäste-WC** sowie ein weiterer **Abstellraum**, der perfekt als Speisekammer oder Weindepot genutzt werden kann.

kann.

### Ebene 3: Das Highlight – Die Panorama-Dachterrasse

Über eine elegante Außentreppe gelangen Sie auf die oberste Ebene: Eine weitläufige, begrünte Dachterrasse, die einen **atemberaubenden Panoramablick über Wien** freigibt. Der Blick reicht weit über die Dächer des 4. Bezirks bis hin zum Wahrzeichen der Stadt, dem **Stephansdom**. Ein Logenplatz für Feuerwerke oder laue Sommernächte.

### Ausstattung & Highlights

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand (Baujahr ca. 2006) und ist hochwertig ausgestattet:

- **Böden:** Edle Echtholzböden in allen Wohnräumen.
- **Klima & Komfort:** Eine moderne Klimaanlage garantiert auch an heißen Sommertagen ein angenehmes Raumklima.
- **Beschattung:** Alle Fensterflächen sind mit hochwertigen Rollläden ausgestattet.
- **Parken:** In der hauseigenen Tiefgarage stehen aktuell **zwei Stellplätze** zur Anmietung zur Verfügung (monatlich je ca. 180 €). Ein seltener Luxus in dieser zentralen Lage.

### Lage & Infrastruktur

Der 4. Bezirk zählt zu den lebenswertesten Vierteln Wiens. Die Wohnung besticht durch ihre exzellente Lage zwischen urbanem Flair und ruhiger Seitenstraße. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Naschmarkt, die Karlskirche sowie die Wiener Innenstadt. Erstklassige Restaurants, charmante Cafés und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend.

### Eckdaten auf einen Blick

- **Wohnfläche:** ca. 159 m<sup>2</sup>
- **Außenflächen:** 3 Terrassen (inkl. Dachgarten)
- **Zimmer:** 4
- **Kaufpreis:** 1.395.000 €

- **Betriebskosten:** 644,53 € inkl. USt. (inkl. Lift & Instandhaltung)
- **Energieausweis:** HWB 73,6 (Klasse C), fGEE 1,83 (Klasse D)

In der hauseigenen Garage sind aktuell 2 Stellplätze zur Anmietung verfügbar. Die aktuellen Kosten belaufen sich bei einem Stellplatz auf 180,--€ monatlich.

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676/420 78 46 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **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