

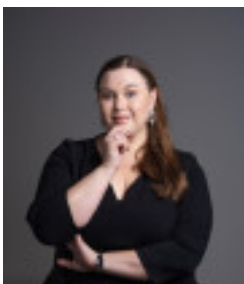


## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien, Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1888
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	173,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,89
<b>Kaufpreis:</b>	2.710.000,07 €
<b>Betriebskosten:</b>	375,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Pilnikova**

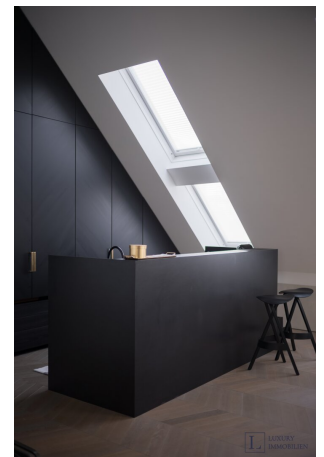
Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19

1020 Wien

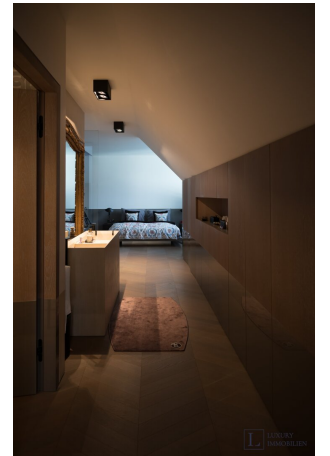
T +43 664 4618882

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

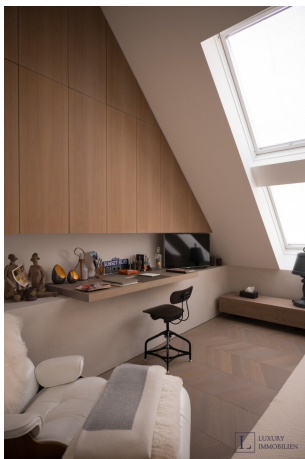
gstermin zur













WE SPEAK **L**UXURY

ANNA PILNIKOVA

[WWW.LUXURY-VIENNA.COM](http://WWW.LUXURY-VIENNA.COM)

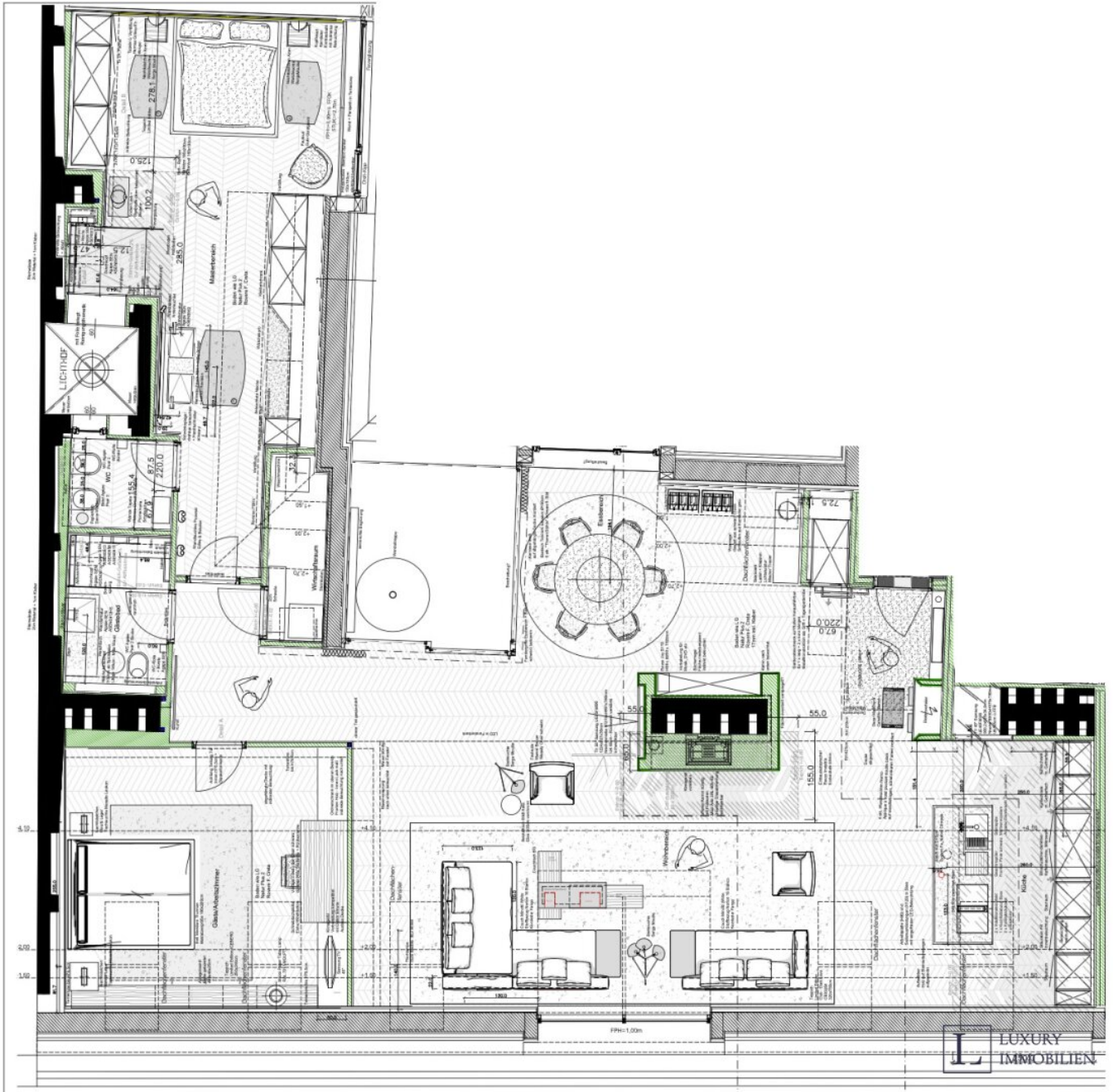
[AP@LUXURY-VIENNA.COM](mailto:AP@LUXURY-VIENNA.COM)

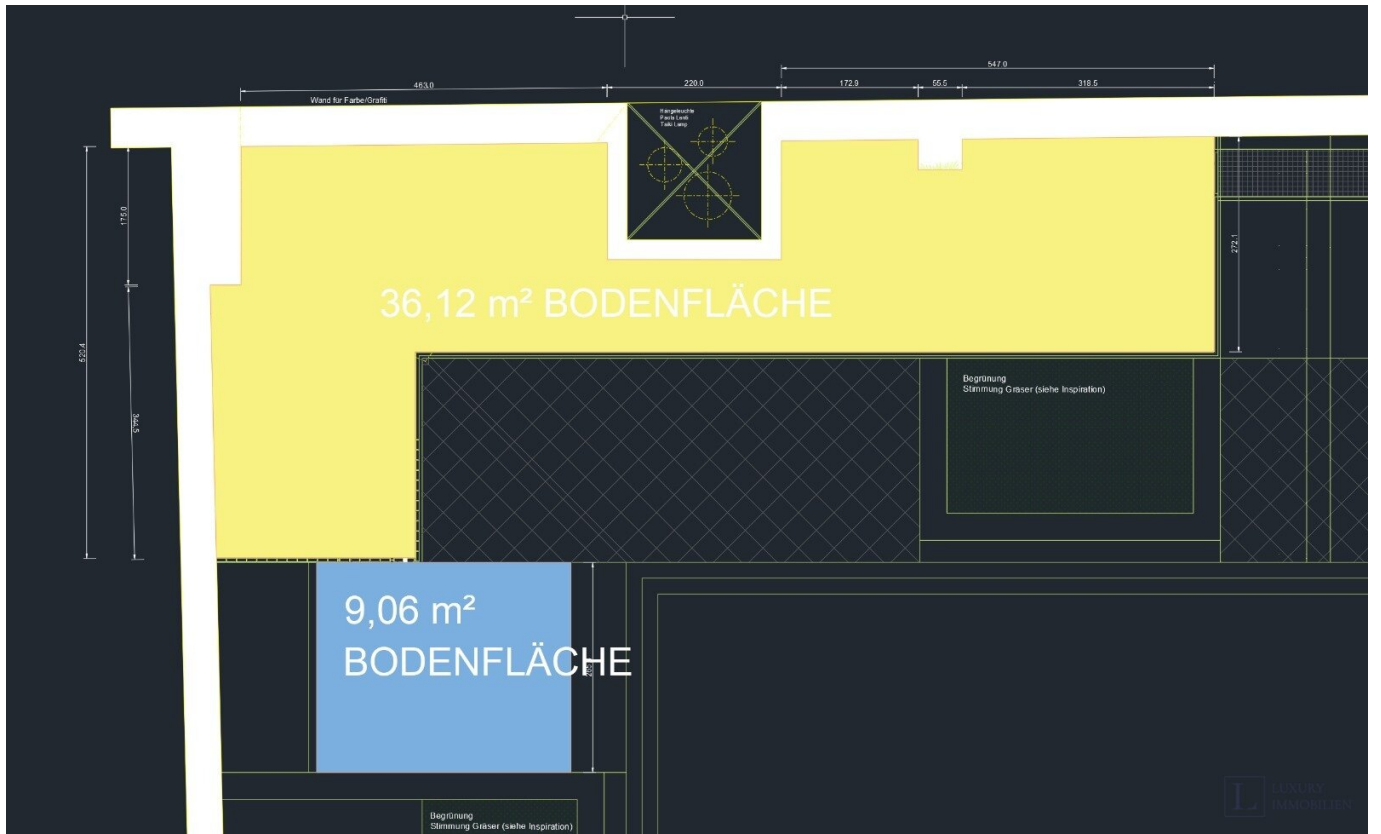
OB. DONAUSTR. 19/2, 1020 VIENNA

+43 664 461 8882

@MANGOLUETE

Set up a viewing





## Objektbeschreibung

In einer der erlesensten Lagen Wiens zwischen der berühmten Strudlhofstiege und dem prachtvollen Palais Liechtenstein, nur wenige Schritte vom 1. Bezirk gelegen, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Dachgeschoßjuwel. Umfassend saniert und von einem renommierten Interior Designer gestaltet, verbindet es zeitlose Architektur mit feinsten Ausstattung und exklusiven Design-Marken - die Wohnung wurde mit dem Team der Interiorprofis von **Bernd Gruber Kitzbühel** konzipiert und umgesetzt.

Auf ca. 173m<sup>2</sup> Wohnfläche plus rund 45m<sup>2</sup> Terrasse genießen Sie lichtdurchflutetes Wohnen mit großzügigen Raumhöhen. Der weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offenem Kamin wird durch eine maßgefertigte Designküche und hochwertige Elemente von **Carl Auböck, Minotti, Lederleitner, Paola Lenti, Dedon** und weiteren internationalen Premiumpfeilern akzentuiert.

Das Hauptschlafzimmer ist ein ruhiger Rückzugsort mit viel Stauraum, während maßgefertigte Schranklösungen in der gesamten Wohnung außergewöhnliche Ordnung und Eleganz schaffen. Der abgetrennte Schlafbereich mit einer spektakulären begehbaren Dusche bietet sehr viel Ruhe und Komfort.

Die teilmöblierte Wohnung ist sofort bezugsfertig und ideal für Paare oder als repräsentativer Zweitwohnsitz. Eine zweite ähnliche Wohnung nebenan befindet sich ebenfalls [im Verkauf](#).

Die großzügige Dachterrasse und Balkon laden zu entspannten Stunden oder stilvollen Abendessen unter freiem Himmel ein. Lift, modernes Bus System und ein Kellerabteil ergänzen das Zuhause.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine hochwertige, neue, dezent integrierte Klimatisierung mit Kanalgeräten von Toshiba, die 2026 eingebaut wurde.

[Hier geht es zum 3D-Rundgang](#)

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 173m<sup>2</sup> Wohnfläche + 45m<sup>2</sup> Terrasse + Balkon
- Weitläufiger Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 2 Schlafzimmer, hohe Decken, lichtdurchflutete Räume
- 2 Badezimmer und eine besondere begehbare Dusche
- Maßgefertigte Einbauten & Möblierung von internationalen Luxuslabels

- Sehr viel Stauraum durch durchdachte Schranklösungen
- Designküche, edle Bäder, Kamin, neue Klimaanlage
- modern technisch ausgestattet mit allen Annehmlichkeiten und Bus System
- Top-Lage: wenige Schritte zu Bar Krypt, Amerikanische Botschaft, Palais Liechtenstein, Strudlhofstiege, & 1. Bezirk und viele Cafés, Fitnessstudios und Restaurants

Dieses Penthouse ist ein Statement für Menschen, die höchste Ansprüche an Design, Lage und Lebensqualität stellen.

**Melden Sie sich bei mir für Besichtigungen:**

**Anna Pilnikova**

[+43 664 461 888 2](tel:+436644618882)

**Luxury Immobilien GmbH**

**ap@luxury-vienna.com**

**Instagram:** [@mangobluete](https://www.instagram.com/mangobluete)

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 <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap