

Boutique Gloriette – Exklusives Penthouse mit spektakulärem Schönbrunn-Blick



Objektnummer: 7398/1270

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,22 m²
Nutzfläche:	149,34 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	989.600,00 €
Betriebskosten:	236,95 €
USt.:	27,97 €
Provisionsangabe:	

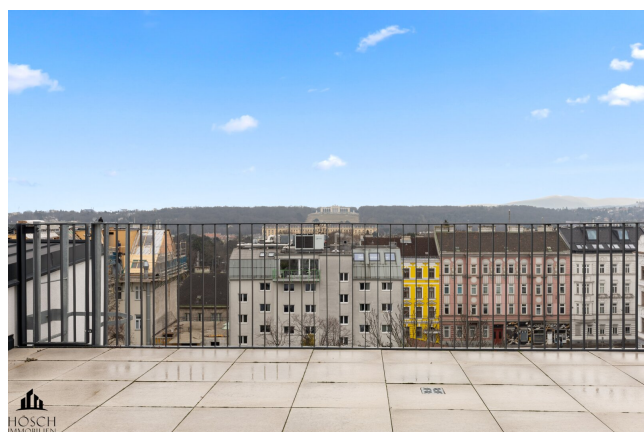
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David-Gabriel Hösch

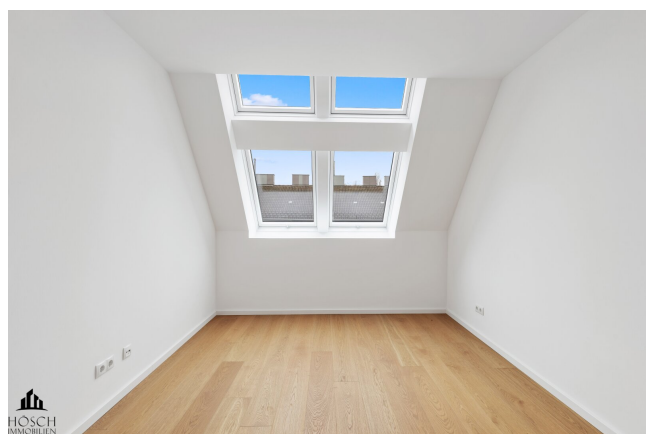
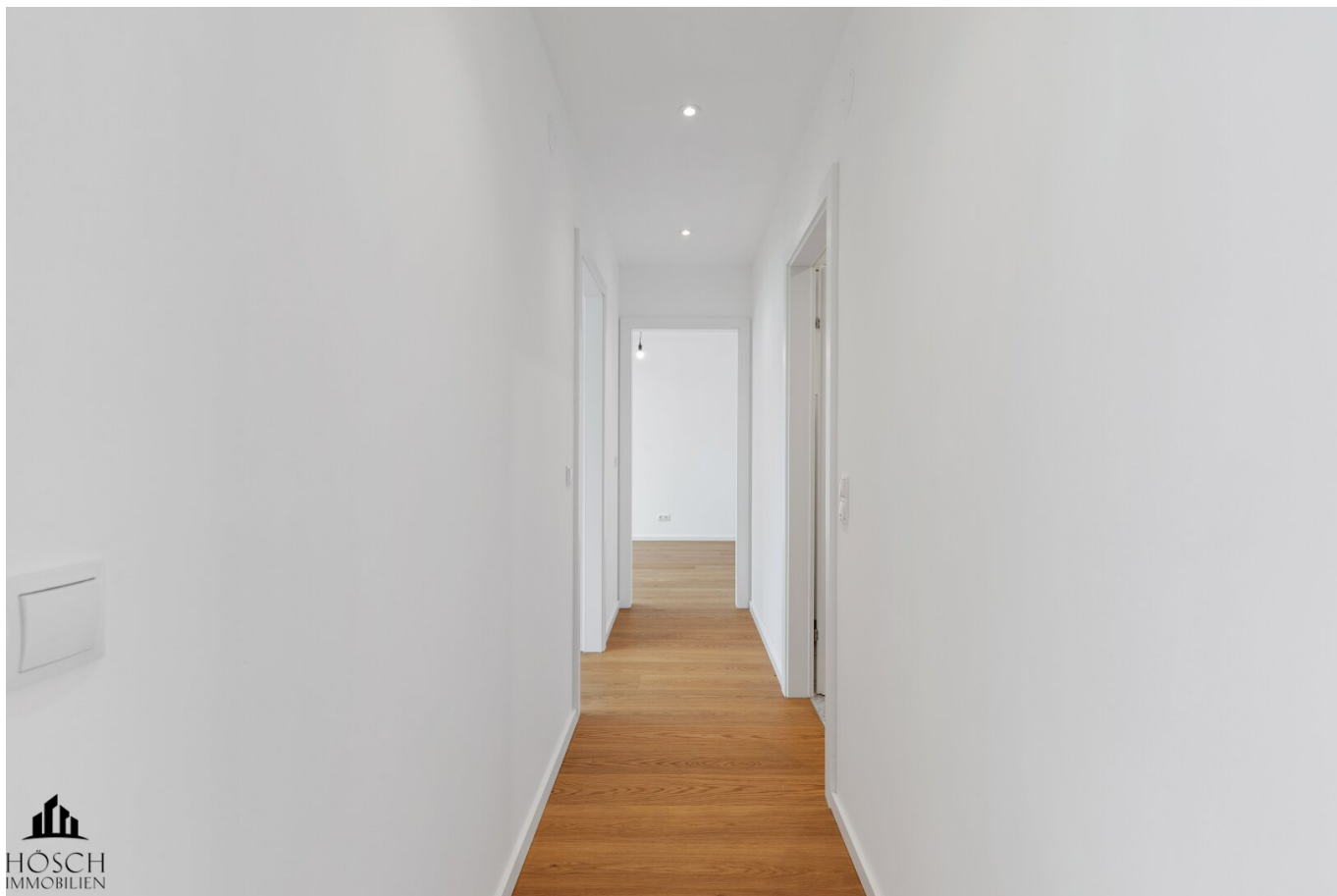
Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A

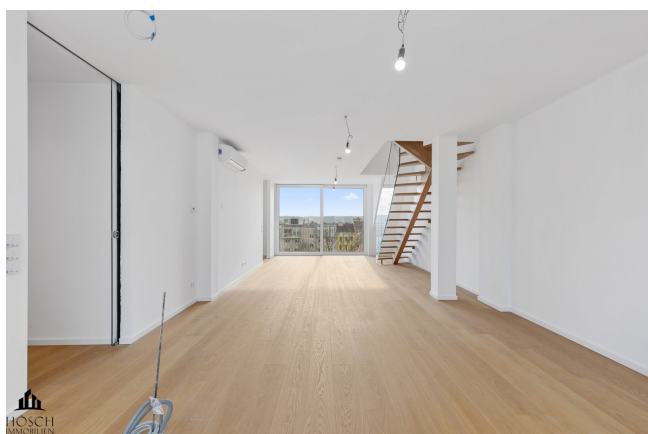


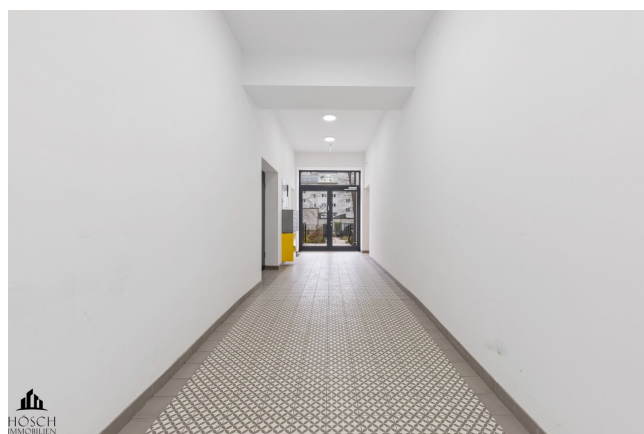














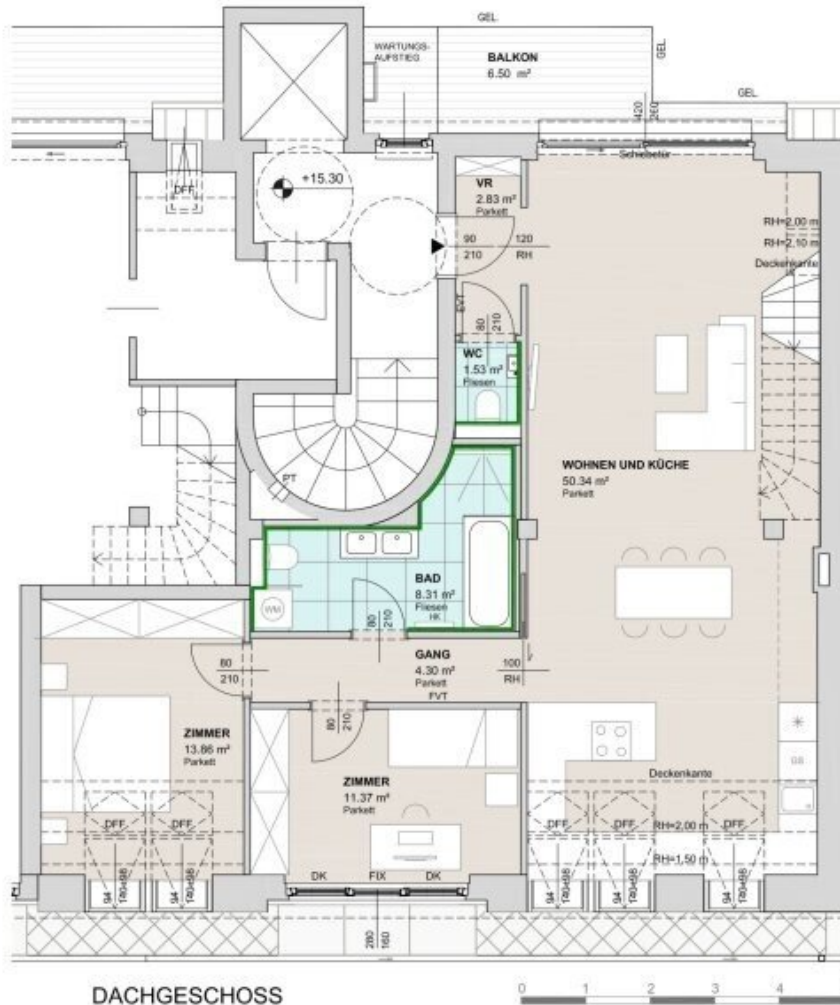
GRUNDRISS

BOUTIQUE GLORINETTE

1140 WIEN

FENZLGASSE 17, 1140 WIEN

EIN PROJEKT DER **GPH**
REAL ESTATE



DACHGESCHOSS

TOP 15 136,22 m²

Strassentrakt DG 1 und DG 2

VR	2,83 m ²
WC	1,53 m ²
Wohnen und Küche	50,34 m ²

Gang	4,30 m ²
Bad	8,31 m ²
Zimmer 1	11,37 m ²
Zimmer 2	13,86 m ²
Wohnfläche DG 1	92,54 m²

© ATELIER AUGARTEN
Unverbindliche Plankopie!
Änderungen vorbehalten.
Die eingetragenen Möblierungen
sind Einrichtungsvorschläge und
im Kaufpreis nicht enthalten, die
Nutzflächenangaben erfolgen
vorbehaltlich des endgültigen
Nutzwertgutachtens.

Alle Maße sind in Zentimeter.
Türknoten sind Durchgangslichtern,
Fensterknoten sind Architekturlichtern.
Höhenangaben beziehen sich
auf die FBOK. Längen-, Höhen-
und Flächenangaben entsprechen
den Rohbaumaßen. Bauübliche
Toleranzen sind zulässig. Boden-
und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär-
und sonstige Ausstattung laut
gültiger Bau- und Ausstattungsbe-
schreibung.



HK	Handtuchtrockner
WM	Waschmaschine
FVT	Fussbodenheizungs-Verteiler
EVT	Elektro-Verteiler
VS	Vorsatzschale
GS	Geschirrspüler

AR	Abstellraum
AN	Abstellnische
VR	Vorraum
RO	Aussenrollo
FBOK	Fussbodenoberkante
—	Fiesen



GRUNDRISS

BOUTIQUE GLORIETTE

1140 WIEN

FENZLGASSE 17, 1140 WIEN

EIN PROJEKT DER **GPH**
REAL ESTATE



2.DACHGESCHOSS



FENZLGASSE



AR	29,76 m ²	Balkon	6,50 m ²
Bad	6,04 m ²	Dachterrasse	32,90 m ²
AR	7,88 m ²		
Wohnfläche DG 2	43,68 m²	Kellerabteil	

© ATELIER AUGARTEN
Unverbindliche Plankopie!
Änderungen vorbehalten.

Die eingetragenen Möblierungen
sind Einrichtungsvorschläge und
im Kaufpreis nicht enthalten, die
Nutzflächenangaben erfolgen
vorbehaltlich des endgültigen
Nutzwertgutachtens.

Alle Maße sind in Zentimeter.
Türkoten sind Durchgangslichter,
Fensterkoten sind Architekturlichter.
Höhenangaben beziehen sich
auf die FBOK. Längen-, Höhen-
und Flächenangaben entsprechen
den Rohbaumaßen. Bauübliche
Toleranzen sind zulässig. Boden-
und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär-
und sonstige Ausstattung laut
gültiger Bau- und Ausstattungsbe-
schreibung.

HOSCH
IMMOBILIEN

HK Handtuchtrockner
WM Waschmaschine
FVT Fussbodenheizungs-Verteiler
EVT Elektro-Verteiler
VS Vorsatzschale
GS Geschirrspüler

AR Abstellraum
AN Abstellnische
VR Vorraum
RO Aussenrollo
FBOK Fussbodenoberkante
— Fliesen



Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks, unweit des prachtvollen Schloss Schönbrunn, gelangt diese exklusive Dachgeschoss-Maisonette zum Verkauf. Die Wohnung vereint modernen Neubaukomfort mit dem unverwechselbaren Charme eines revitalisierten Wiener Gründerzeithauses und bietet ein Wohnniveau für höchste Ansprüche.

Das stilvolle Altbauhaus aus dem Jahr 1880 präsentiert sich nach umfassender Revitalisierung technisch und optisch auf aktuellem Stand. Historische Elemente bleiben erhalten und werden harmonisch mit hochwertigen, modernen Ausstattungsdetails kombiniert — ein Wohnkonzept, das sowohl Eigennutzer als auch anspruchsvolle Anleger überzeugt.

Besonders hervorzuheben: Das gesamte Projekt wurde bereits erfolgreich abverkauft — aktuell stehen nur noch die letzten Einheiten zur Verfügung. Eine seltene Gelegenheit in dieser gefragten Lage.

Ein absolutes Highlight dieser außergewöhnlichen Wohnung ist der freie Blick in Richtung Gloriette, der von den großzügigen Freiflächen aus genossen werden kann und ein einzigartiges Wohngefühl schafft.

Die Wohnung – großzügig, lichtdurchflutet und repräsentativ

Die Dachgeschoss-Maisonette Top 15 erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 136,22 m². Die durchdachte Raumaufteilung sowie die attraktiven Außenflächen machen diese Einheit zu einer idealen Kombination aus Stadtresidenz und hochwertigem Familienwohnsitz.

Raumaufteilung:

1. Dachgeschoss:

- Wohnküche
- Garderobe
- 2 Zimmer
- Badezimmer

- separates WC
- Balkon ca. 6,50 m²

2. Dachgeschoss:

- Galerie
- Badezimmer mit WC
- Abstellraum
- Terrasse ca. 32,90 m²

Optional besteht die Möglichkeit, einen großzügigen Eigengarten mit ca. 88,67 m² zu erwerben.

Ausstattung – hochwertiger Erstbezugsstandard

Die Wohnung wird im hochwertigen Erstbezugszustand übergeben und überzeugt durch folgende Ausstattungsmerkmale:

- Eichenparkett im Fischgrätmuster
- Fußbodenheizung mit Raumthermostat
- Klimaanlage
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume

- Video-Gegensprechanlage
- moderne Fenster mit Mehrfachverglasung
- Liftanlage im Haus

Auch die Allgemeinbereiche des Hauses präsentieren sich in hochwertig revitalisiertem Zustand und unterstreichen den nachhaltigen Qualitätsanspruch des Gesamtprojekts.

Lage – urban, grün und bestens angebunden

Die Fenzlgasse überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu Schönbrunn. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche gastronomische Angebote befinden sich in fußläufiger Umgebung.

Öffentliche Anbindung:

- U3 Johnstraße
- Straßenbahnlinien 10 und 52
- Buslinie 10A

Das weitläufige Areal rund um Schloss Schönbrunn bietet einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert.

Kaufpreis: € 989.600,--

Der Preis für den optionalen Garten beträgt zusätzlich: € 20.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichter und Treuhänder wird Herr Mag. Charim in der Wasaagasse 4, 1090 Wien bestellt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap