

**++ Ein Statement über den Dächern Wiens ++ Penthouse  
mit 80 m<sup>2</sup> Terrasse & Panorama-Sauna direkt beim  
Karmelitermarkt**



**Objektnummer: 8263**

**Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2002
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	150,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	2.222.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	567,49 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Diana Müller**

Grabner Immobilien  
Kramergasse 9 / 3a  
1010 Wien

T +43 664 44 99 377  
H +43 664 44 99 377







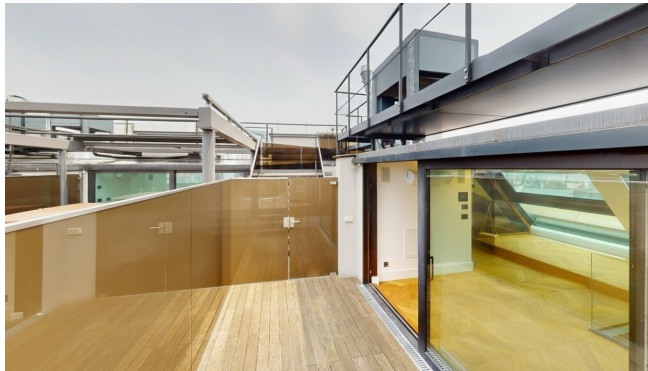


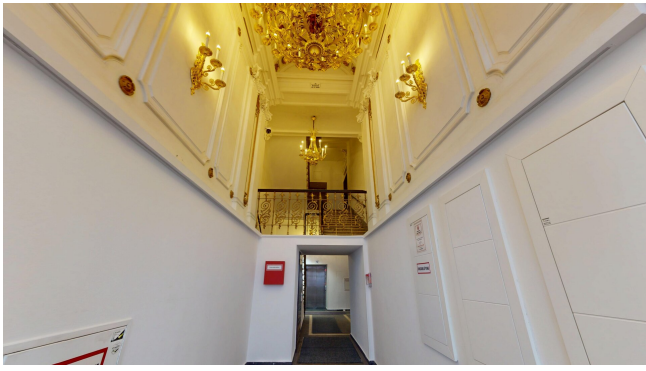




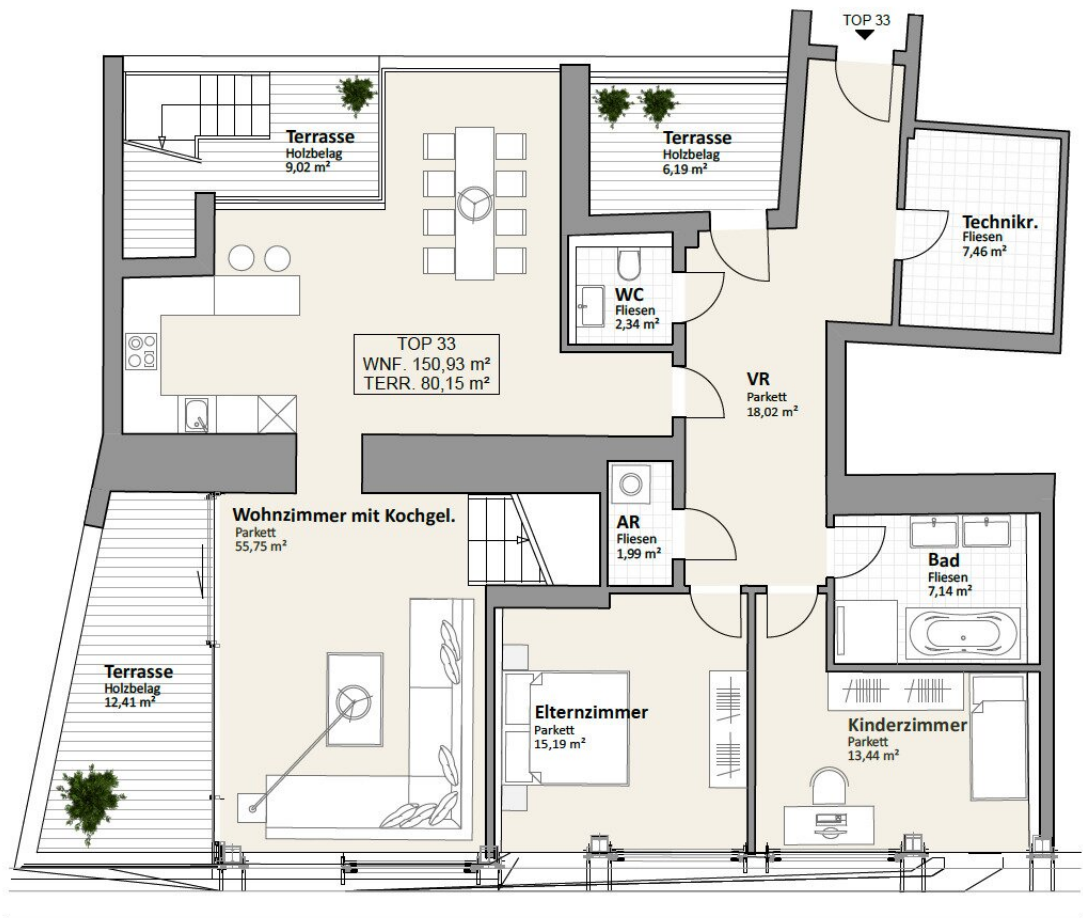




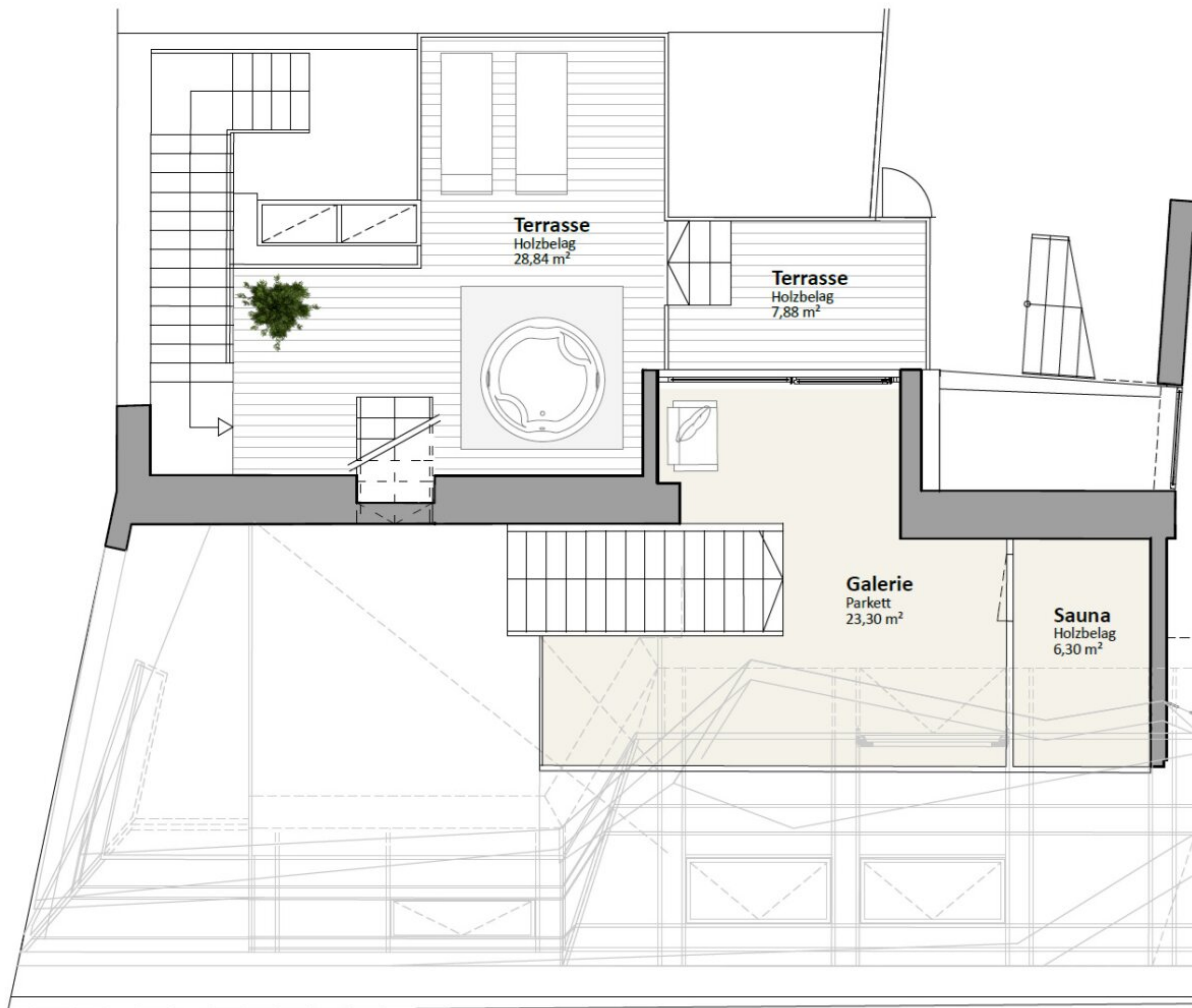






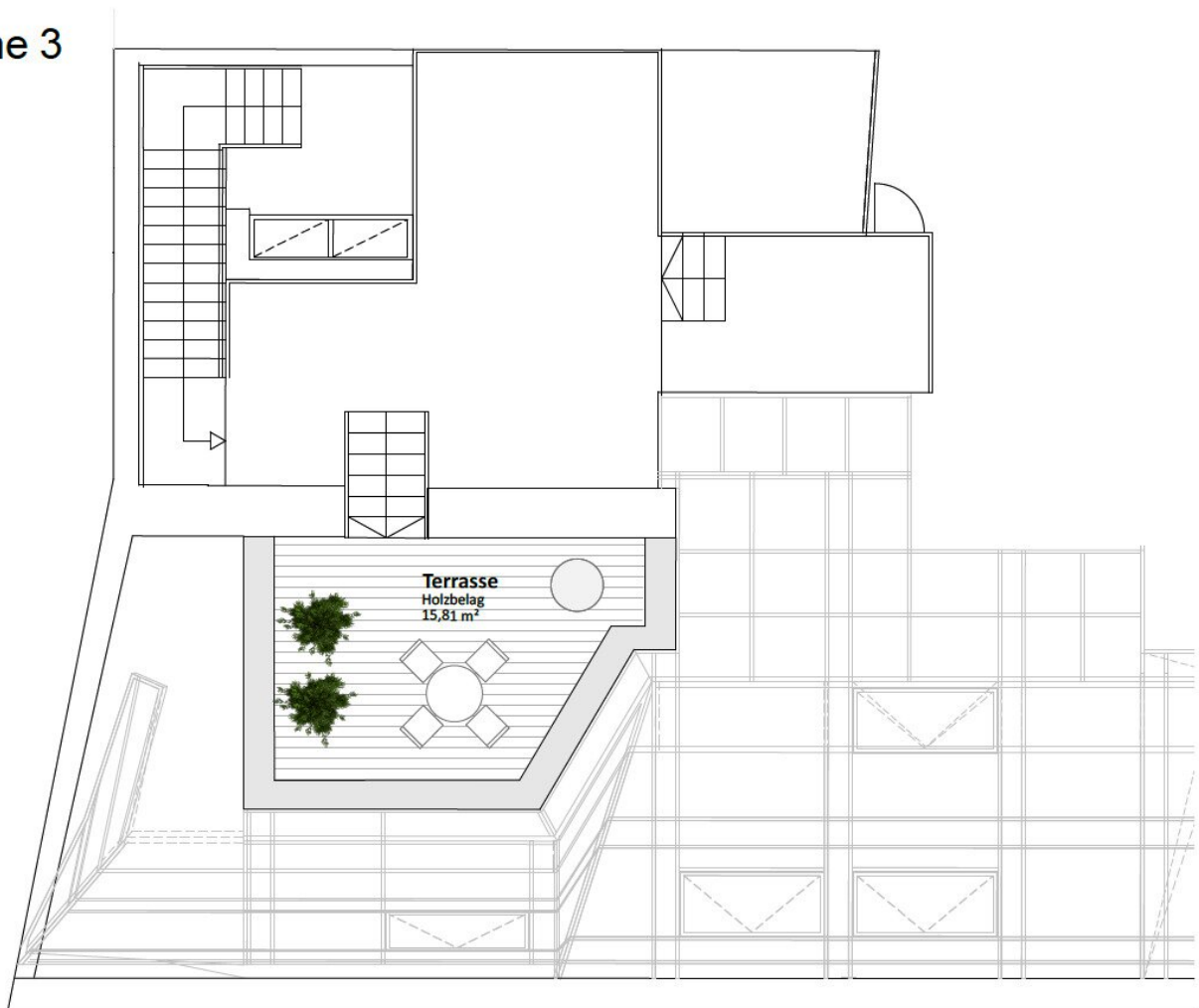


Ebene 1



Ebene 2

# Ebene 3



# Objektbeschreibung

## Wohnen, Entspannen, Genießen direkt über den Dächern Wiens

Dieses eindrucksvolle Penthouse vereint Licht, Großzügigkeit und Privatsphäre in absoluter Bestlage mit **beeindruckendem Wienblick direkt beim Karmelitermarkt**.

Auf höchstem Wohnniveau erleben Sie hier spektakuläre Ausblicke über Wien, außergewöhnliche Architektur und modernste Technik eingebettet in die elegante Atmosphäre eines prachtvollen Jahrhundertwendehauses.

**Großflächige Glasfronten, stilvolles Galerie-Flair** und **edler Fischgrätboden** schaffen ein Wohngefühl wie einem **luxuriösem Loft**.

Auf **zwei Ebenen** erwartet Sie ein **repräsentativer, offen gestalteter Wohnbereich**, **zwei Schlafzimmer** sowie eine **hochwertige Ausstattung**. Ein besonderes Highlight bildet die **Panoramasauna mit Wienblick und Infrarotfunktion** für private Wellnessmomente mit **echtem Skyline-Feeling**.

Der krönende Abschluss bildet die rund **80,15 m<sup>2</sup> große Terrassenlandschaft mit großzügiger Dachterrasse, Whirlpool** und **beeindruckendem Rundblick** perfekt für Sonnenuntergänge, Dinnerabende oder entspanntes City-Living im Freien.

## Eckdaten im Überblick

- **Wohnfläche:** 150,93 m<sup>2</sup>
- **2 Wohnebenen**
- **Terrassen gesamt: 80,15 m<sup>2</sup>** (3 Terrassen auf Ebene 1 und **eine sehr großzügige Dachterrasse** mit Blick über ganz Wien)
- **Betriebskosten: € 391,81** brutto
- **Reparaturfonds: € 175,68** brutto
- **Lift** im Haus

- **Öffentliche Parkgarage** mit **Dauerparkplätzen** nur wenige Meter entfernt

## **Raumaufteilung**

### ***Wohngeschoss 1:***

- Vorraum
- WC mit Waschbecken
- Bad mit **Dusche + Badewanne, 2 Waschbecken**
- Abstellraum
- Technikraum
- **2 Schlafzimmer**
- Traumhaftes **Wohnzimmer mit** angeschlossener **Terrasse**
- **Küche** mit großzügigem Essbereich

### ***Wohngeschoss 2:***

- **Panoramasauna** inkl. Infrarot **mit Blick über Wien** (mit automatischer Steuerung & Aufgussystem)
- Galerie mit Design-Stiege (ideal als Lounge, Office oder stilvoller Rückzugsbereich)

### **Ebene 3:**

- Dachterrasse mit **Whirlpool** und Blick über ganz Wien!

### **Ausstattung & Highlights**

- Klimaanlage in allen Räumen
- **BUS-System / Smart-Home-Steuerung** für Licht, Heizung & Musik
- **Fischgrät-Parkett**
- Energieeffiziente **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung & Kühlung**
- **Wohnraumlüftung**
- Großzügiges Kellerabteil
- Repräsentatives Jahrhundertwendehaus mit Kronleuchter-Entrée
- Direkter Blick auf den Karmelitermarkt

### **Lage & Infrastruktur**

Toplage im **Karmeliterviertel (2. Bezirk)** – urban, lebendig und zugleich charmant: Nahversorgung, Gastronomie, Schulen und der beliebte **Karmelitermarkt** direkt vor der Tür.

### **Optimale öffentliche Verkehrsanbindung:**

- **U2 Taborstraße & Straßenlinie 2 in Gehweite**
- **Bus 5A** (Station Karmelitermarkt) ca. 2–3 Gehminuten

Der **Augarten** Inur wenige Minuten entfernt, ideal für Sport und Erholung.

*Hinweis: Bei den ersten Abbildungen handelt es sich um KI-gestützte Visualisierungen, die eine mögliche Einrichtung darstellen.*

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

**Erleben Sie dieses besondere Penthouse am Besten persönlich.**

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen und vereinbaren einen **flexiblen Besichtigungstermin – auch abends oder am Wochenende.**

? **Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

Beste Grüße,

*Diana Müller*

Tel.: [+43 664 44 99 377](tel:+436644499377)

E-Mail: [mueller@grabner-immobilien.at](mailto:mueller@grabner-immobilien.at)

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

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap