

**WIEN: THE STROHBERG RESIDENCES - Exklusive  
Architektur nahe Schönbrunn im historischen Stilaltbau  
mit 56m<sup>2</sup> Dachterrasse und Balkon**



**Objektnummer: 7582/233772**

**Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 45,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,39 €
<b>USt.:</b>	45,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

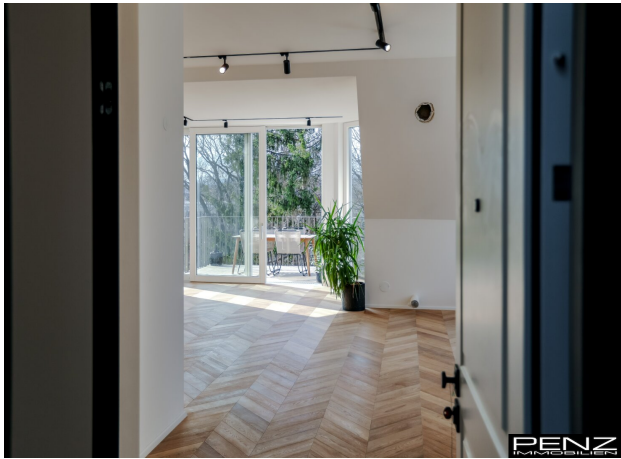
**Stefan Brudermann**

PENZ Immobilien GmbH  
Opernring 6  
1010 Wien

T +43 681 84355362

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









DACHTERRASSE

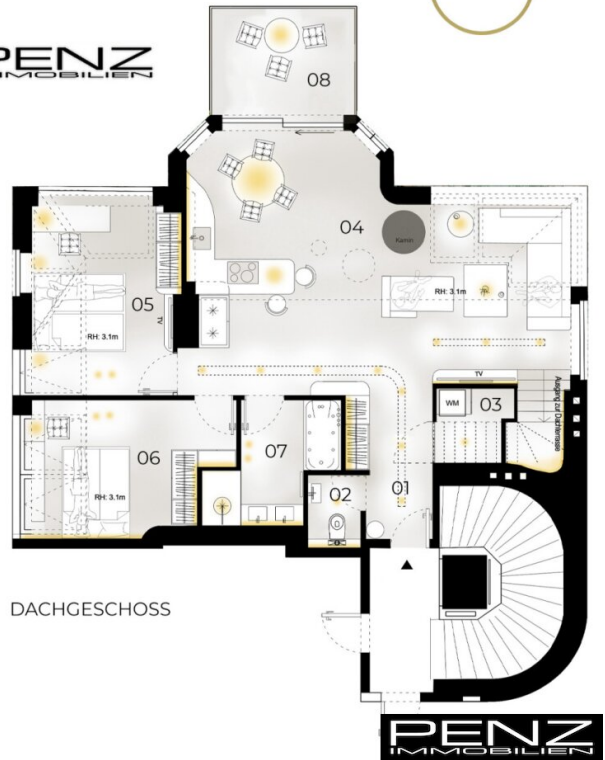
**Top 16**

01	VORRAUM	5,33 m <sup>2</sup>
02	WC	1,81 m <sup>2</sup>
03	AR	3,83 m <sup>2</sup>
04	WOHNKÜCHE	42,33 m <sup>2</sup>
05	ZIMMER	14,51 m <sup>2</sup>
06	ZIMMER	12,06 m <sup>2</sup>
07	BAD	6,31 m <sup>2</sup>
08	BALKON	8,40 m <sup>2</sup>
09	DACHAUFGANG	6,14 m <sup>2</sup>
10	DACHTERRASSE	55,99 m <sup>2</sup>

**WOHNLÄCHE** 92,32 m<sup>2</sup>

**FREIFLÄCHE** 64,39 m<sup>2</sup>

**PENZ**  
IMMOBILIEN



DACHGESCHOSS

**PENZ**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

### THE STROHBERG RESIDENCES: Urbanes High-End-Living zwischen Schönbrunn und Hetzendorf

In einer der charmantesten Wohngegenden des 12. Bezirks, direkt an der Grenze zum noblen Hietzing, entsteht mit den *Strohberg Residences* ein Rückzugsort der Extraklasse. Eingebettet zwischen der kaiserlichen Pracht von Schloss Schönbrunn und der Eleganz von Schloss Hetzendorf, vereint dieses Projekt das Beste aus zwei Welten: die Beständigkeit eines revitalisierten Stilaltbaus und die visionäre Leichtigkeit moderner Dachgeschoss-Architektur.

#### Die Highlights im Überblick:

- **Raumgefühl ohne Grenzen:** Beeindruckende Raumhöhen von 3 bis 4,5 Metern und 2,50 m hohe Innentüren schaffen ein unvergleichliches Volumen.
- **Materialität in Perfektion:** Edler Carrara-Marmor in den Bädern, feinstes Echtholzparkett und Design-Armaturen setzen luxuriöse Akzente.
- **Licht als Gestaltungselement:** Großzügige Panoramaverglasungen (Holz-Alu, 3-fach Glas) fluten die Räume mit Tageslicht.
- **Private Rooftop-Oasen:** Weitläufige Dachterrassen mit Vorbereitungen für **Outdoor-Küche, Jacuzzi und offenen Kamin** – Ihr privater Logenplatz über der Stadt.
- **Zukunftssichere Technik:** Energieeffiziente Luftwärmepumpen, Smart Home Integration, LED-Lichtkonzept und externe Verschattung für maximalen Komfort.

#### Top 16 – Architektur in Licht und Grün

**3 Zimmer | ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche | ca. 55 m<sup>2</sup> Dachterrasse | ca. 8 m<sup>2</sup> Balkon**

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Residenz vereint zeitlose Eleganz mit einer durchdachten Raumkomposition auf höchstem Niveau. Auf rund 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Wohnambiente, das Großzügigkeit, Licht und natürliche Materialien in harmonischer Balance verbindet. Die offen gestaltete Wohnküche bildet das stilvolle Zentrum der Wohnung und schafft einen fließenden Übergang zwischen Leben, Genießen und Entspannen – auf Wunsch

ergänzt durch einen Kamin als Ausdruck wohnlicher Exklusivität. Zwei ruhig gelegene Schlafzimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer unterstreichen den privaten Rückzugscharakter dieser Einheit.

### **Weitere verfügbare Einheiten:**

- **Top 15:** ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 41 m<sup>2</sup> Dachterrasse | **Preis: € 567.000,-**
- *Hinweis für Anleger: Erwerb unter Ausweis der USt möglich.*

### **Die Lage: Wo Geschichte auf Lebensqualität trifft**

Die Strohberg-Residences bieten Lebensqualität auf höchstem Niveau. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Schönbrunner Schlosspark – perfekt für den morgendlichen Lauf zur Gloriette oder einen entspannten Nachmittag im Grünen.

- **Infrastruktur:** Erstklassige Anbindung (S-Bahn Hetzendorf, Bus, Straßenbahn) sowie die Nähe zum Hietzinger Hauptplatz mit seinen exklusiven Cafés und Boutiquen.
- **Freizeit:** Tennisanlagen, Parks und gehobene Gastronomie direkt vor der Haustür.
- **Wertanlage:** Ein Viertel mit enormem Wertsteigerungspotenzial, das Ruhe und Urbanität perfekt ausbalanciert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penz-immobilien.at>

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap