

**Geniales Penthouse mit über 60 m<sup>2</sup> Dachterrasse on TOP!  
Jetzt besichtigen.**



**Objektnummer: 298617**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	134,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	172,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,17 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.931,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	414,90 €
<b>USt.:</b>	57,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Pretenthaler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH







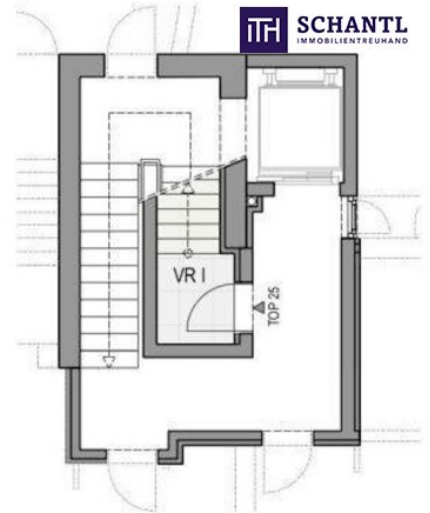


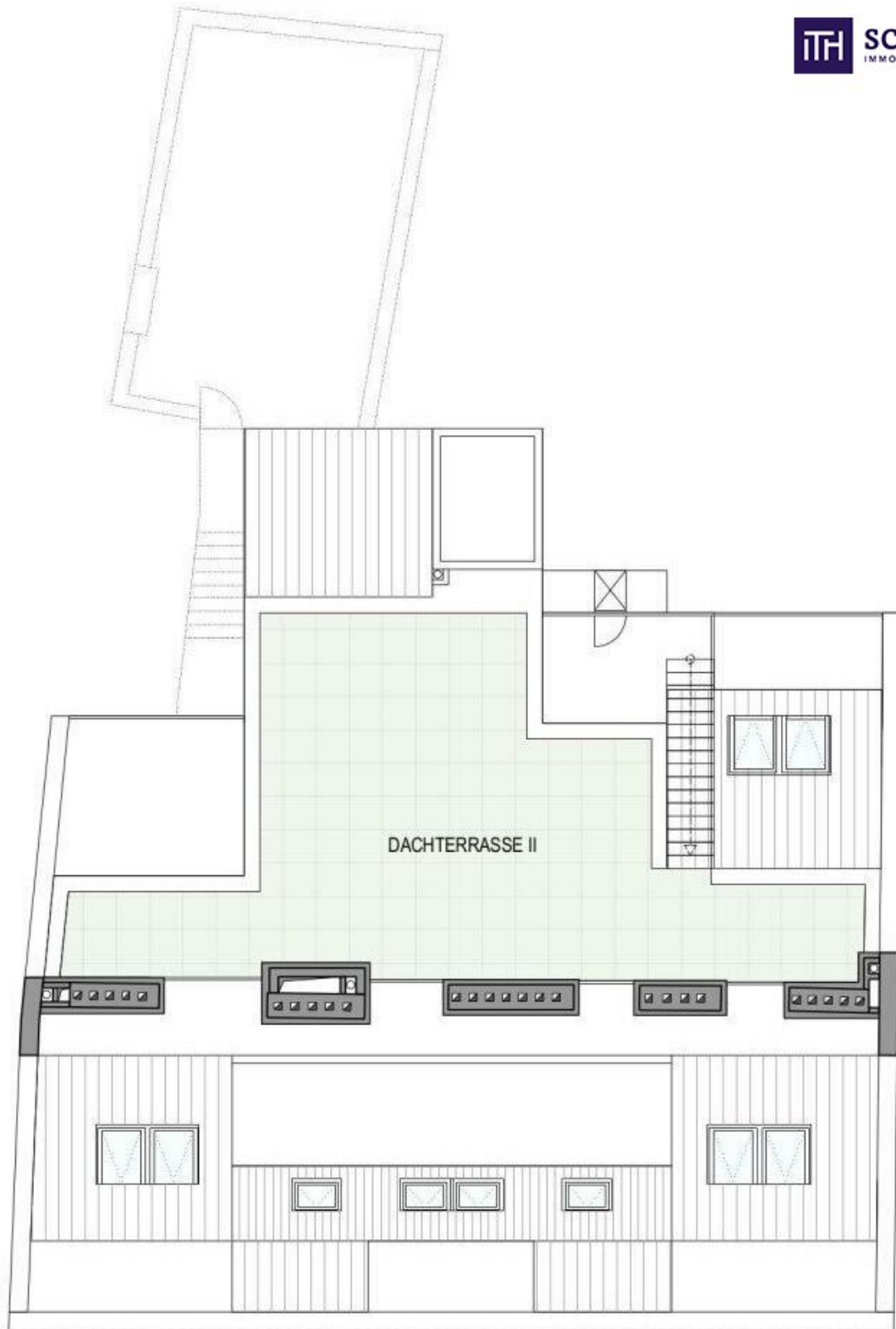




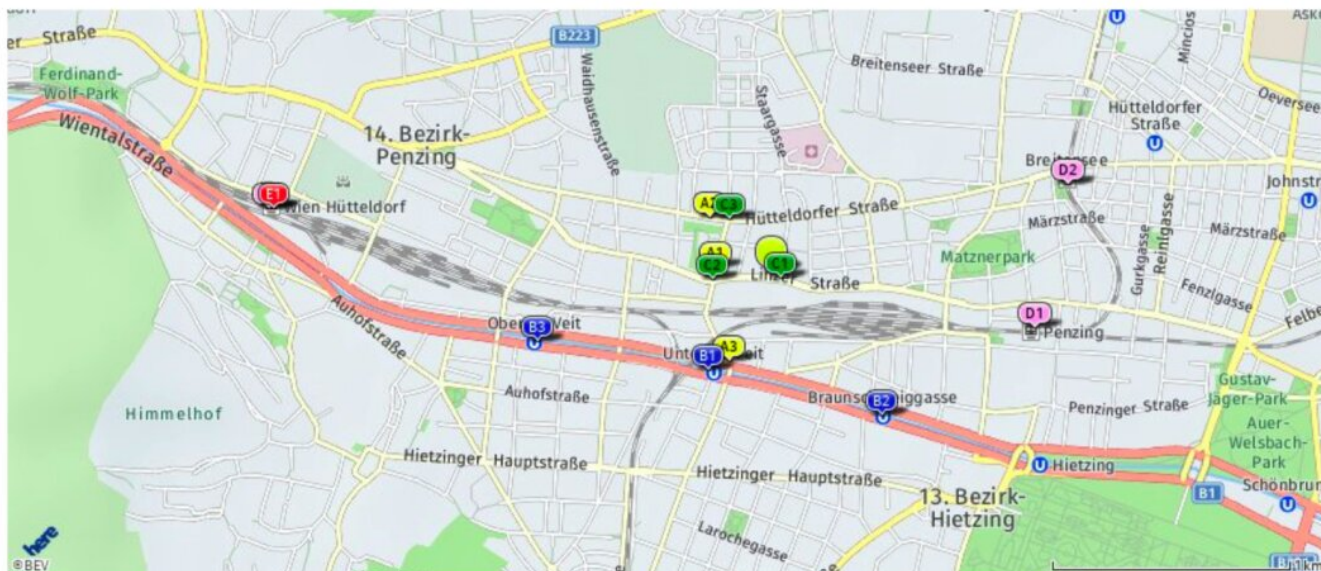








Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



**Bus**

- A1** Linzer  
Straße/Zehetnergasse  
47A  
0  
(0,24 km)
- A2** Zehetnergasse/Pflegeheim  
Baumgarten  
47A  
0  
(0,35 km)
- A3** Unter Sankt Veit  
47A  
0  
(0,41 km)

**U-Bahn**

- B1** Unter Sankt Veit  
U4  
0  
(0,49 km)
- B2** Braunschweigasse  
U4  
0  
(0,76 km)
- B3** Ober Sankt Veit  
U4  
0  
(1,03 km)

**Straßenbahn**

- G1** Gusenleithnergasse  
52  
0  
(0,04 km)
- G2** Linzer  
Straße/Zehetnergasse  
52  
0  
(0,25 km)
- G3** Zehetnergasse/Pflegeheim  
Baumgarten  
49  
0  
(0,29 km)

**Lokalbahnhof**

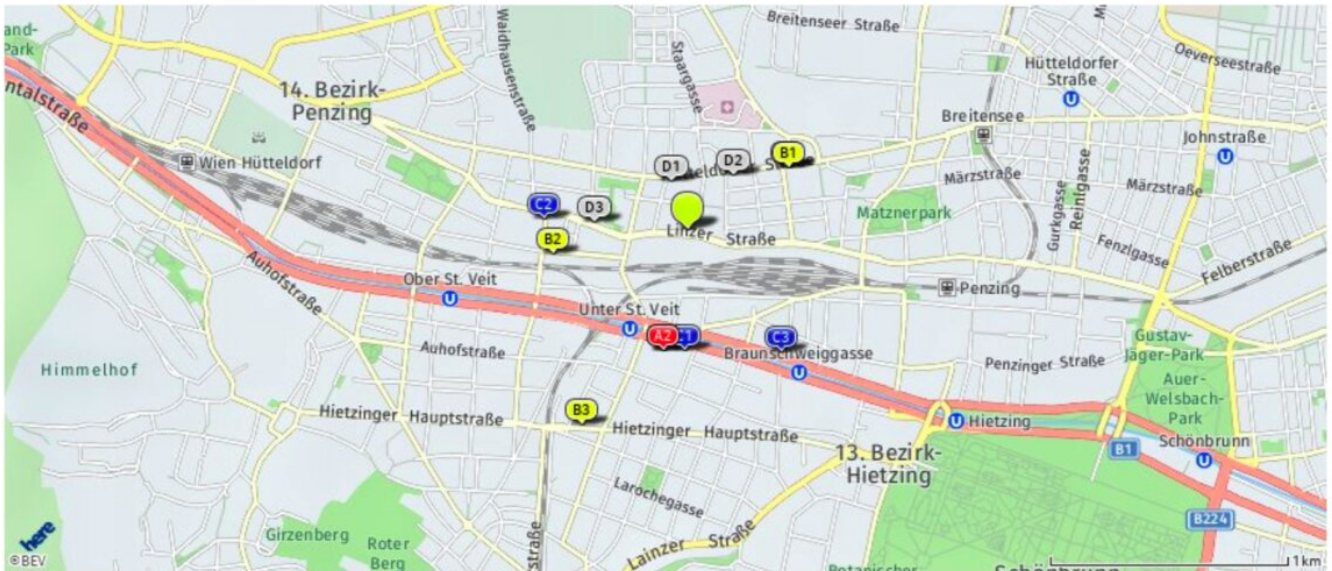
- D1** Penzing  
S45, S50  
0  
(1,13 km)
- D2** Breitensee  
S45  
0  
(1,30 km)
- D3** Hütteldorf  
S15, S45, S50, S60  
0  
(2,14 km)

**Bahnhof**

- E1** Wien Hütteldorf  
0  
(2,12 km)

## Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Bank

- A1** BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wi...  
Hütteldorfer Straße 209  
1140 Wien  
(0,49 km)
- A2** Commerzbank AG Niederlassung Wien  
Hietzinger Kai 101-105  
1130 Wien  
(0,52 km)
- A3** Allianz Investmentbank Aktiengesell...  
Hietzinger Kai 101-105  
1130 Wien  
(0,52 km)

### Post

- B1** Postfiliale/Bawag PSK  
Hütteldorfer Straße 209  
0 1140 Wien  
(0,50 km)
- B2** Postfiliale/Bawag PSK  
Baumgartenstraße 37  
0 1140 Wien  
(0,57 km)
- B3** Postfiliale/Bawag PSK  
Hietzinger Hauptstraße 80  
0 1130 Wien  
(0,93 km)

### Tankstelle

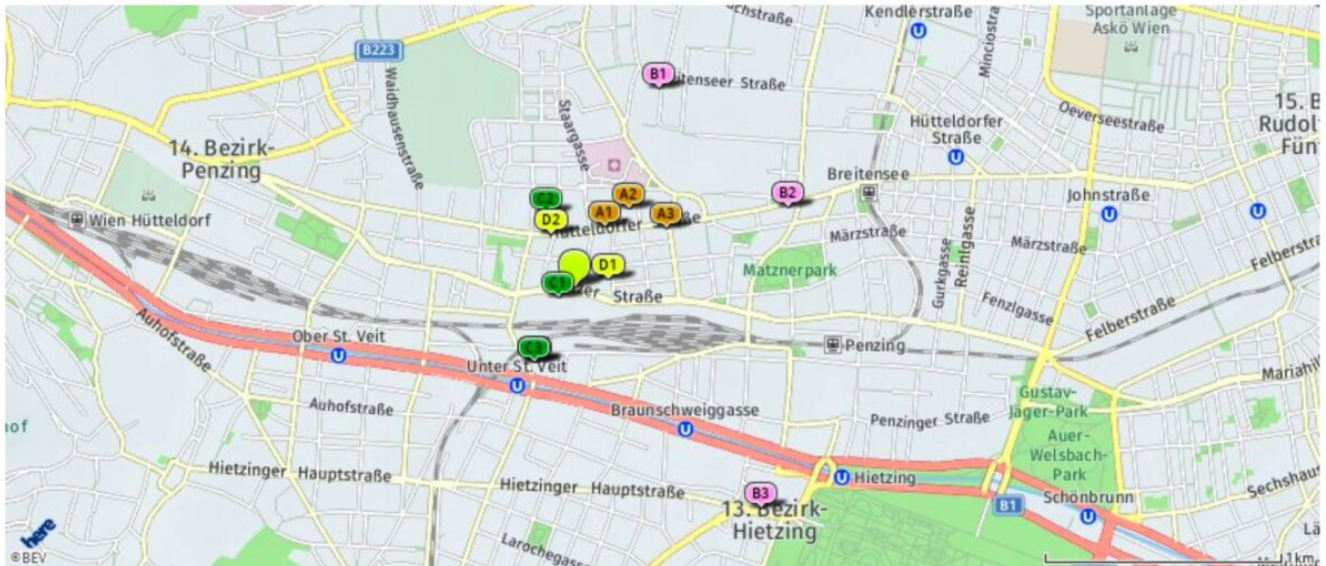
- D1** Jet Tankstelle  
Hietzinger Kai 99  
1130 Wien  
(0,51 km)
- D2** Avanti Tankstelle  
Guldengasse 13  
1140 Wien  
(0,61 km)
- D3** Shell Tankstelle  
Hadikgasse  
0 Wien  
(0,65 km)

### Trafik

- D1** Trafik  
Huetteldorferstr. 249  
1140 Wien  
(0,22 km)
- D2** Trafik  
Huetteldorferstr. 225  
1140 Wien  
(0,30 km)
- D3** Trafik  
Linzerstr.226  
1140 Wien  
(0,40 km)

## Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Bäckerei

- A1** Anker Brot  
Hütteldorfer Straße 160  
1140 Wien  
(0,29 km)
- A2** Bäckerei Schwarz  
Hütteldorfer Straße 150  
1140 Wien  
(0,40 km)
- A3** Wenninger Bäckerei GmbH  
Hütteldorfer Straße 211  
1140 Wien  
(0,46 km)

### Metzgerei

- B1** Reinhard Fritz  
Braillegasse 9  
1140 Wien  
(0,91 km)
- B2** Tesars Adolf GmbH  
Hütteldorfer Straße 169  
1140 Wien  
(0,97 km)
- B3** Metzgerei Radatz  
Hietzinger Hauptstraße 22  
0 1130 Wien  
(1,22 km)

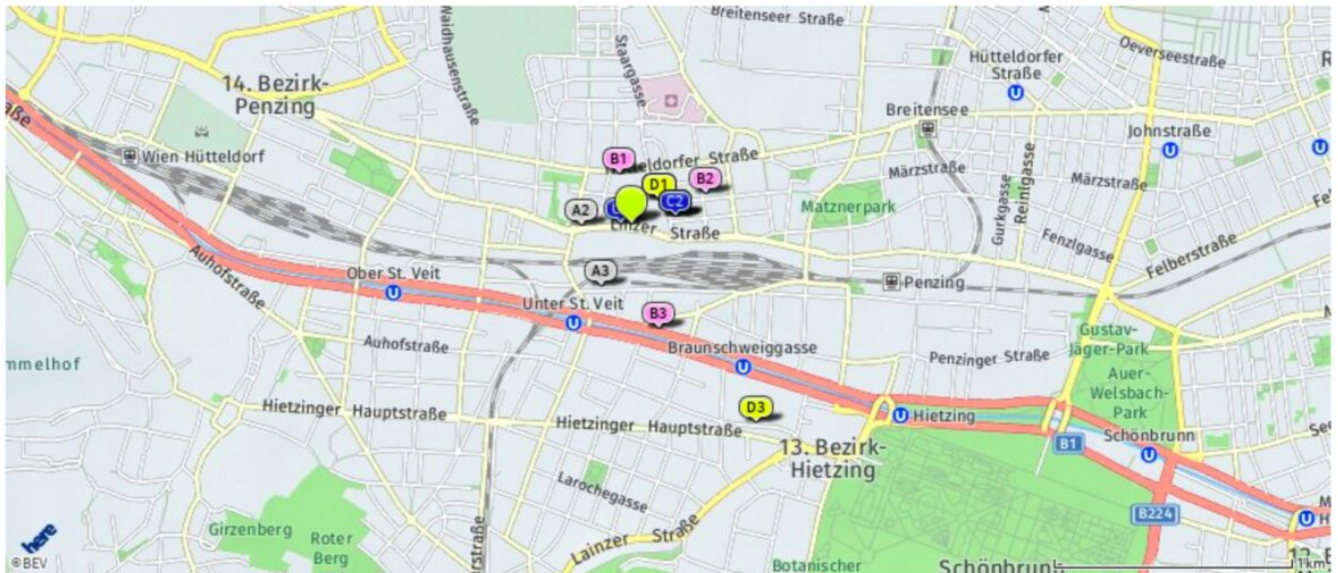
### Supermarkt

- D1** Hofer  
Linzer Straße 233  
1140 Wien  
(0,08 km)
- D2** EUROSPAR  
Hütteldorferstraße 180  
1140 Wien  
(0,33 km)
- D3** PENNY Markt  
Zehetnergasse 6  
1140 Wien  
(0,36 km)

### Drogerie

- D1** BIPA  
Linzer Straße 174-180  
1140 Wien  
(0,14 km)
- D2** Drogerie Anneliese -  
Reformhaus - M...  
Hütteldorfer Straße 251  
1140 Wien  
(0,25 km)
- D3** BIPA  
Zehetnergasse 6  
1140 Wien  
(0,36 km)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



- Arzt für Allgemeinmedizin**
- A1** Dr. Tremmel Karl  
Moßbachergasse 4-8/2/1  
1140 Wien  
(0,19 km)
  - A2** Dr. Grasl Manuela  
Linzer Straße 208-212/1/2  
1140 Wien  
(0,21 km)
  - A3** Dr. Hovorka Helmut  
Cumberlandstraße 102  
1140 Wien  
(0,29 km)

- Zahnarzt**
- B1** Dr. Schors Ronald  
Hütteldorfer Straße 247/7  
1140 Wien  
(0,22 km)
  - B2** Dr. Genser Martin  
Mitigasse 8/4/3/127  
1140 Wien  
(0,33 km)
  - B3** DDr. Breithuber Siegfried  
Hadikgasse 154/4  
1140 Wien  
(0,45 km)

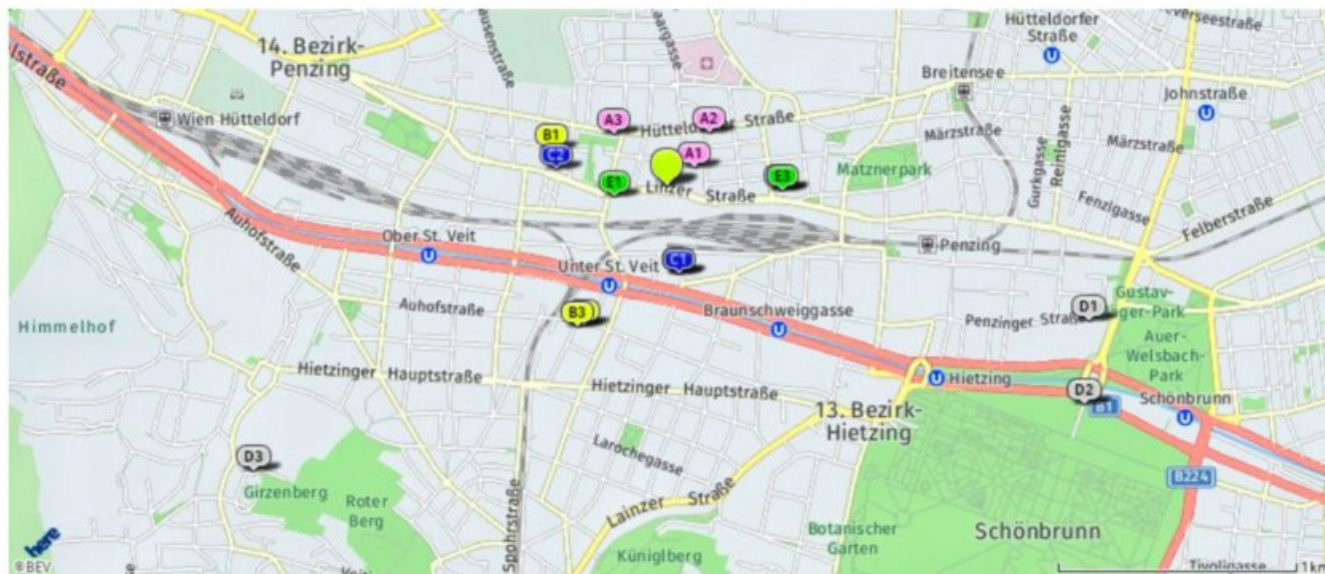
- Facharzt**
- C1** Internist - Dr. Wense Georg  
Dir.  
Linzer Straße 192-194  
1140 Wien  
(0,04 km)
  - C2** Dr. Johann Toifl  
Moßbachergasse 4  
1140 Wien  
(0,19 km)
  - C3** Dr. Peter Toifl  
Moßbachergasse 4  
1140 Wien  
(0,19 km)

- Kinderarzt**
- D1** Dr. Schlegel Werner Mag. D  
Felbigergasse 46-52  
1140 Wien  
(0,16 km)
  - D2** Dr. Vetter Eveline  
Felbigergasse 46-52/6/3  
1140 Wien  
(0,16 km)
  - D3** Dr. Sattler-Ertl Waltraud  
Auhofstraße 8/1/12  
1130 Wien  
(0,98 km)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Kinderbetreuung

- Kindergarten  
14., Felbigergasse 45  
0  
(0,14 km)
- Kindergarten  
14., Moßbachergasse 20-24  
0  
(0,29 km)
- Stella Kindergruppe  
14., Hütteldorferstraße 257a  
0  
(0,31 km)

### Volksschule

- Volksschule Felbigergasse  
97  
14., Felbigergasse 97  
0  
(0,51 km)
- Volksschule Auhofstraße  
49  
13., Auhofstraße 49  
0  
(0,68 km)
- Volksschule Friedrich Eymann Waldor...  
13., Feldmühlgasse 26  
0  
(0,70 km)

### Schule

- Bundesgymnasium, Bundesrealgymnasiu...  
14., Astgasse 3  
0  
(0,37 km)
- Allgemeine Sonderschule Linzer Stra...  
14., Linzer Straße 232  
0  
(0,47 km)
- Bundesgymnasium und Bundesrealgymna...  
14., Linzer Straße 146  
0  
(0,48 km)

### Hochschule

- Universität für Musik und darstelle...  
Palais Cumberland  
0 Wien  
(1,86 km)
- Universität für Musik und darstelle...  
Schosstheater Schönbrunn  
0 Wien  
(1,97 km)
- Hochschule für Argar und Umweltpäda...  
Gebäude  
0 Wien  
(2,11 km)

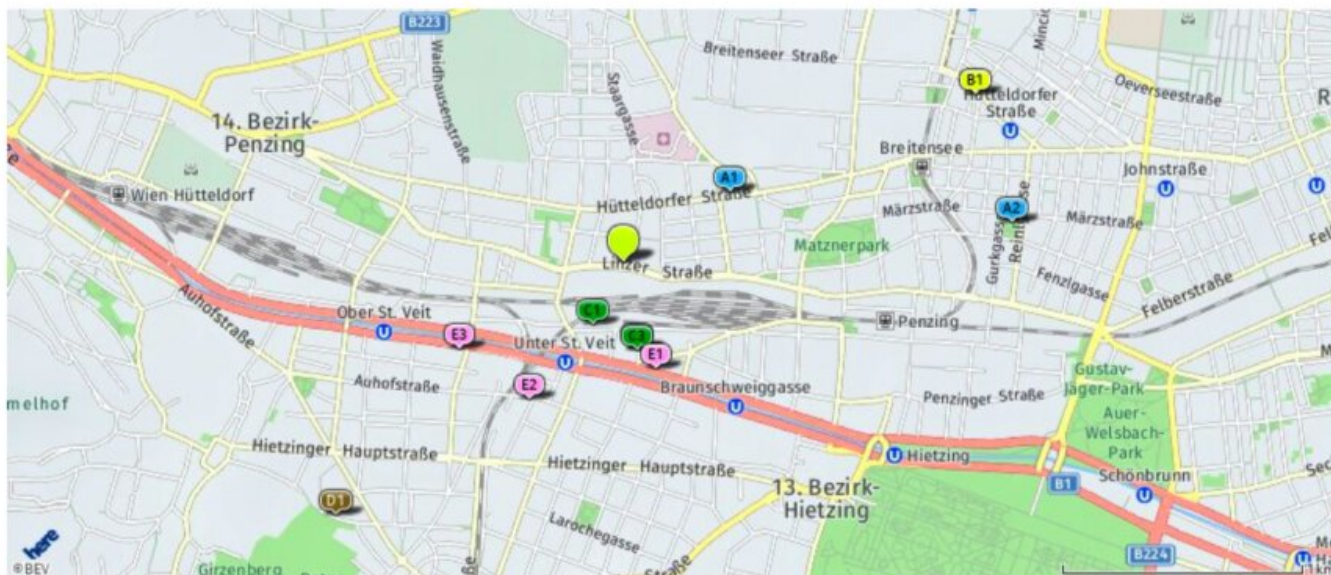
### sonstige Bildung

- YOUNG-UNG TAEKWONDO  
WIEN  
Linzer Straße 239  
1140 Wien  
(0,23 km)
- Takeda Budokan Wien  
Astgasse 3  
1140 Wien  
(0,37 km)
- Privatschule "Musikinstitut Polyhym...  
Linzerstraße 146  
0 1140 Wien  
(0,48 km)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Schwimmbad/Therme

-  Penzinger Bad  
14., Hütteldorfer Straße 136  
0  
(0,53 km)
-  Familienbad Reingasse  
14., Familienbad Reingasse, Ecke  
Märzstraße  
0  
(1,63 km)
- Ottakringerbad  
16., Johann-Staud-Straße 11  
0  
(1,94 km)


### Kino

-  BSL Breitenseer Lichtspiele  
Breitenseer Straße 21  
1140 Wien  
(1,63 km)

### Sportanlage

-  Sporthalle (6 Tennisplätze,  
5 Badmi...  
14., Cumberlandstraße 102  
0  
(0,29 km)
-  Rasenplatz 3200 m<sup>2</sup>  
Hartplatz 1125 m...  
14., Astgasse 3  
0  
(0,37 km)
-  Turnsaal 1+2+3 gesamt  
1303 m<sup>2</sup>  
Gymna...  
14., Astgasse 3  
0  
(0,37 km)

### Freizeitanlage

-  GeGa - Bahn  
Trazerberggasse 59B  
1130 Wien  
(1,60 km)

### Fitnessstudio

-  Fitnessstudio  
Hadikgasse 152-16  
1140 Wien  
(0,46 km)
-  Fitnessstudio  
Auhofstraße 51-55  
1130 Wien  
(0,69 km)
-  Fitnessstudio  
Hietzinger Kai 133  
1130 Wien  
(0,77 km)

## Objektbeschreibung

Wohnen auf höchster Ebene – Mit dem Lift direkt in die Wohnung + Über 60 m<sup>2</sup> Dachterrasse on Top + Hochwertige Materialien + Lichtdurchflutet + Gute Infrastruktur

**Blickwinkel ändern bekanntlich Perspektiven.**

**Werfen Sie einen Blick auf diesen wunderschönen Dachausbau und Sie werden Augen machen.**

Wenn Sie nach unten schauen, liegt Ihnen die Stadt zu Füßen. Kopf hoch, und der Himmel über Wien ist zum Greifen nah. Genau so und nicht anders präsentiert sich dieses wunderbar angelegte Dachgeschoss mit all seinen Terrassen. In die Wohnung gelangen Sie direkt über den Lift, wir nennen das Ihre persönliche Wohnungsfahrt. Es erwarten Sie zwei Vorräume mit ausreichend Platz für die Garderobe, ein praktischer Abstellraum, ein Gäste-Badezimmer mit Dusche und WC, ein geräumiges Schlafzimmer mit integriertem Badezimmer, zwei weitere ca. 15 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer, sowie der lichtdurchflutete, 45 m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich, mit eleganter Einbauküche und Ausgang zur 10 m<sup>2</sup> großen Terrasse auf der Wohnebene, mit Blick in den grünen, ruhigen Innenhof. Die Dachterrasse ist noch fertigzustellen, wobei die hierfür zu erwartenden Kosten sich bei rund € 30.000,- belaufen werden.

**Highlight:** Von der Wohnebene gelangen Sie auf die traumhafte 60 m<sup>2</sup> große Sonnen-Dachterrasse mit einem Ausblick über die Stadt, wie man ihn nur selten hat. Schauen Sie sich dieses zeitlose und schöne Schmuckstück von Wohnung unbedingt an, Sie werden Ihre Freude damit haben.

Die Wohnung besticht zudem durch ihren professionellen, hochwertigen Ausbau, eine sorgfältige Auswahl der verwendeten Materialien, und einem klug durchdachten, großzügigen Wohnungsgrundriss!

Extras: Sicherheitstüre, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Raumkühlung, Liftfahrt direkt in die Wohnung

- Wohnfläche: ca. 134,19 m<sup>2</sup> + Terrassen: ca. 15,83 m<sup>2</sup> + Dachterrasse: ca. 60,08 m<sup>2</sup>
- **Kaufpreis: € 849.000.-**
- Provision: 3% vom KP zzgl. 20% Ust.

## **Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!**

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie: Grundbuchauszug, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Eigentümerversammlungsprotokoll (wenn vorhanden) etc...

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 <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap