

## **Luxuriöses 4-Zimmer Penthouse im Herzen der Innenstadt**



**Objektnummer: 5327**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1010 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1868                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 288,47 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 3                                       |
| WC:                           | 5                                       |
| Terrassen:                    | 5                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 32,77 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,33                           |
| Kaufpreis:                    | 7.420.000,00 €                          |
| Betriebskosten:               | 574,49 €                                |
| USt.:                         | 70,51 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Kiedl**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien







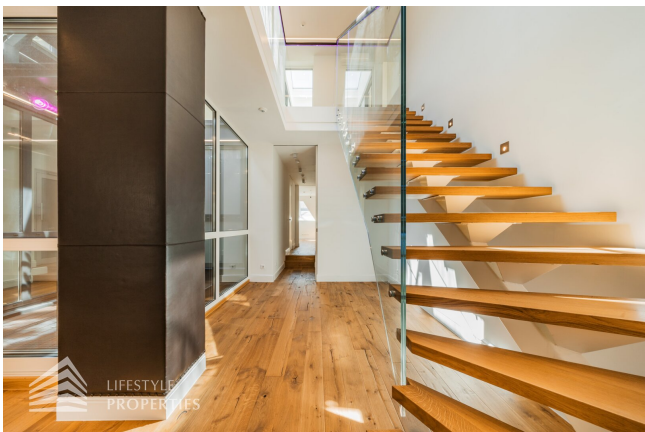




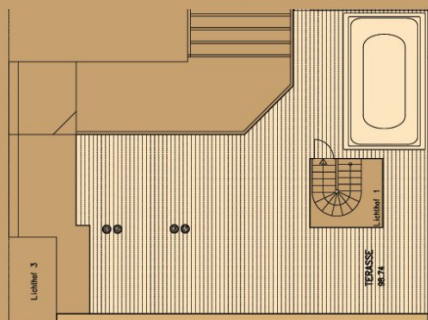












ROOFTOP

**Floor space DG1:**

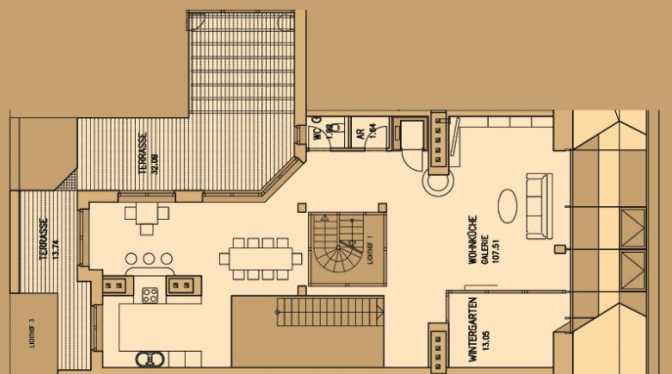
| Area          | m <sup>2</sup> |
|---------------|----------------|
| Entrance room | 43,75          |
| WC            | 1,60           |
| Utility room  | 4,80           |
| Bedroom 1     | 20,96          |
| Closet 1      | 6,49           |
| Bathroom 1    | 7,53           |
| Bedroom 2     | 18,35          |
| Closet 2      | 9,42           |
| Bathroom 2    | 7,53           |
| Bedroom 3     | 21,30          |
| Closet 3      | 4,70           |
| Bathroom 3    | 11,56          |
| Sauna         | 3,61           |
| WC            | 2,85           |
| Terrace       | 5,10           |

**Floor space DG2:**

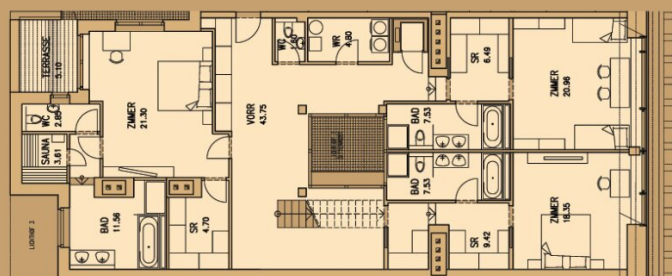
| Area                     | m <sup>2</sup> |
|--------------------------|----------------|
| Open-plan kitchen/living | 107,51         |
| WC                       | 1,82           |
| Store room               | 1,64           |
| Conservatory             | 13,05          |
| Terraces                 | 45,82          |

**Rooftop:**

| Area                                | m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|----------------|
| Terrace with outdoor kitchen + pool | 98,74          |



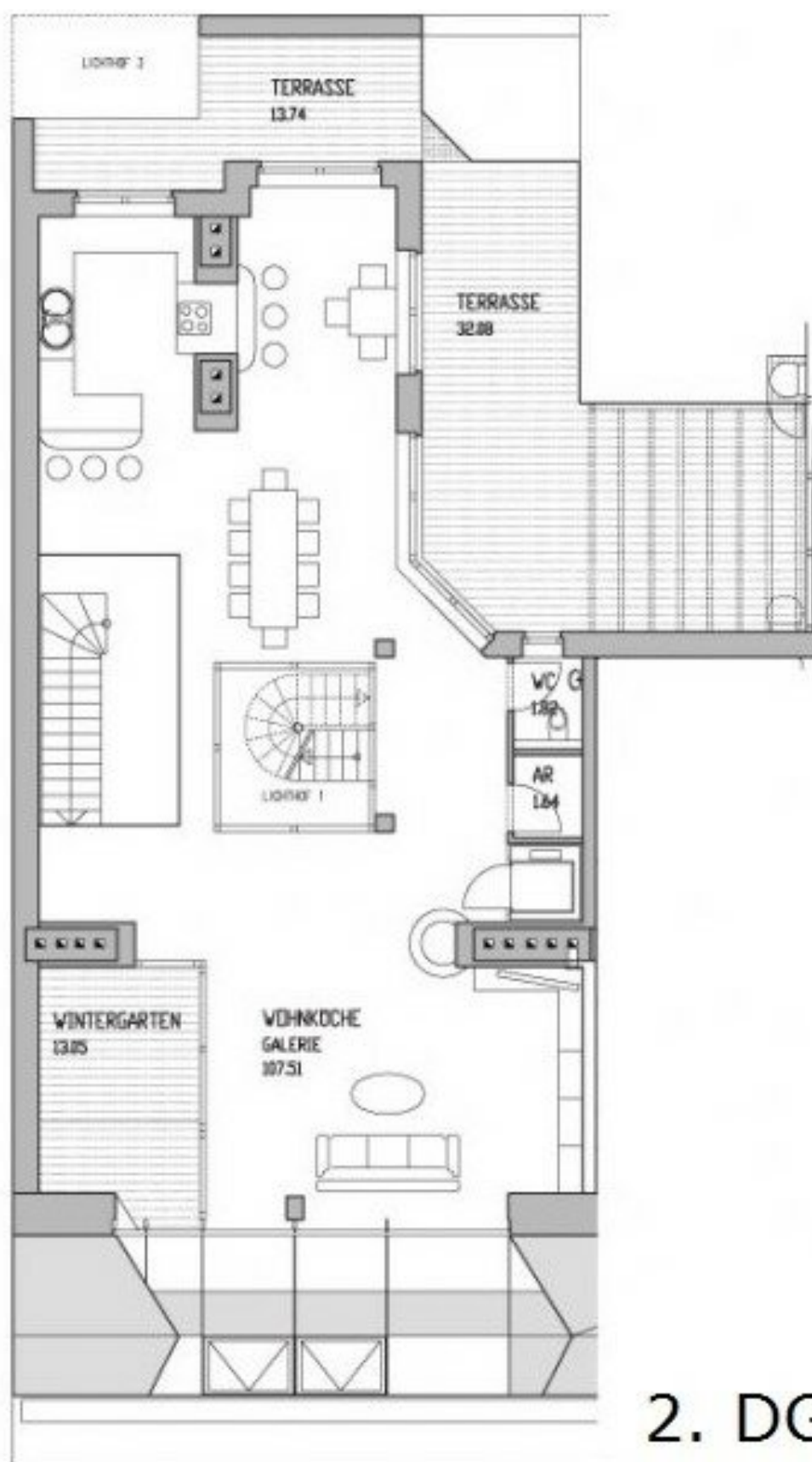
DG2



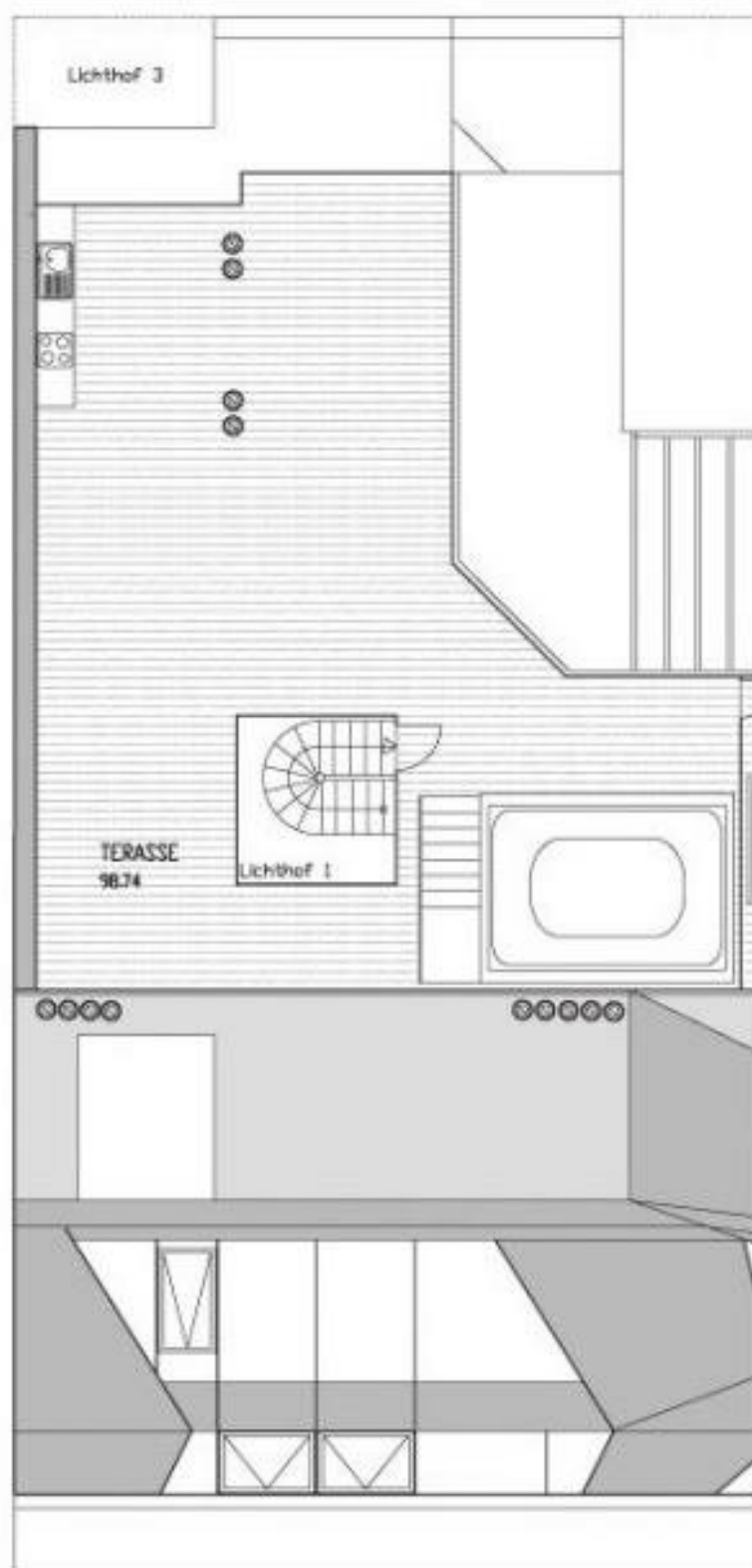
DG1



1. DG



2. DG



Dachdraufsicht

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt ein exklusives Penthouse mit Pool auf der eigenen Dachterrasse im Herzen der Wiener Innenstadt! **Die Wohnung ist bis 31.03.2027 vermietet. Die BMM beträgt EUR 12 286,06.-.**

Dieses luxuriöse Penthouse bietet Ihnen jeden erdenklichen Komfort und ist eines der exklusivsten Objekte am Markt. Die stilvolle 4-Zimmer Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines sehr gepflegten Hauses und bietet eine Wohnfläche von ca. 288,47 m<sup>2</sup>. Sie erstreckt sich über drei Etagen, welche durch einen wohnungsinternen Lift miteinander verbunden sind. Die einzigartige Immobilie glänzt vor allem durch die Auswahl und Zusammenstellung der hochwertigsten Materialien und moderner Haustechnik, wie zum Beispiel Deckenkühlung und Fußbodenheizung.

Die erste Etage verfügt über ein weitläufiges Entree, dessen Größe ca. 43,75 m<sup>2</sup> beträgt und mit hochwertigem Parkett verlegt ist. Auf dieser Etage befinden sich zwei Schlafzimmer mit jeweils ca. 18,35 m<sup>2</sup>, ca. 20,96 m<sup>2</sup> sowie ein Master-Bedroom mit einer Größe von ca. 21,30 m<sup>2</sup>, welcher vor allem durch folgende Ausstattung im Mittelpunkt steht: ein Panikraum mit einer Hochsicherheitstür (Schrankraum), eine Sauna sowie eine eigene Terrasse. Jeder Schlafraum verfügt über ein eigenes Badezimmer und einen Schrankraum. Die modernen Bäder sind jeweils mit einem Doppelwaschbecken, einer Dusche, einer Badewanne sowie einer Toilette ausgestattet. Ein besonderes Highlight ist die exklusive und geschmackvolle Gestaltung dieser Bereiche. Zusätzlich finden Sie auf dieser Etage eine separate Gästetoilette mit Handwaschbecken sowie einen Wirtschaftsraum vor.

Vom ersten Dachgeschoss gelangen Sie über eine stilvolle Treppe auf die zweite Etage. Hier fällt vor allem die großzügige und offen gestaltete Wohnfläche ins Auge. Die mit viel Licht durchflutete Ebene ist durch die Verwendung der Glaselemente extravagant durchdacht. Der Boden ist, wie im unteren Bereich, mit hochwertigem Parkett ausgekleidet. Die luxuriöse Küche ist hervorragend ausgestattet. Die Fronten sind in stilvollem Weiß dem Wohnraum angepasst. Auf dieser Ebene sind zwei separat voneinander gelegene Terrassen zugänglich, welche jeweils eine Fläche von ca. 50,92 m<sup>2</sup> bieten. Das Highlight dieser Etage ist der

vorhandene Wintergarten mit einer Fläche von ca. 13,25 m². Eine Gästetoilette sowie ein zusätzlicher Abstellraum befinden sich ebenfalls auf dieser Etage.

Ein absolutes Highlight ist die durch Panoramaglas windgeschützte, ca. 98,92 m² Dachterrasse mit atemberaubender Aussicht auf den Karlsplatz. Ein Swimmingpool am Dach rundet den Luxus dieser Immobilie perfekt ab.

Ein eigener Garagen-Parkplatz mit gesonderter Zufahrt kann zusätzlich um € 80.000,00 erworben werden. Die Infrastruktur dieser Immobilie ist ausgezeichnet! Die Top-Lage zeichnet sich besonders durch die Nähe zur Kärntnerstraße aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung: Spar Gourmet, Drogeriemarkt, div. Restaurants, Bars und Cafés. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die U-Bahn-Linien U1 und U4, die Straßenbahnlinie 1, 2, 62, 71, D und U2Z sowie die Buslinie 4A gewährleistet. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Luxustraum.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Christian Kiedl

national - Tel: [0664 336 0836](tel:06643360836)

international - Tel: [+43 664 336 0836](tel:+436643360836)

e-mail: [kiedl@lifestyle-properties.at](mailto:kiedl@lifestyle-properties.at)

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap