

## **Einzigartiges Penthouse mit großer Terrasse und 2 Garagenplätzen!**



**Objektnummer: 2825**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,07
<b>Kaufpreis:</b>	1.199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	403,00 €
<b>Heizkosten:</b>	85,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



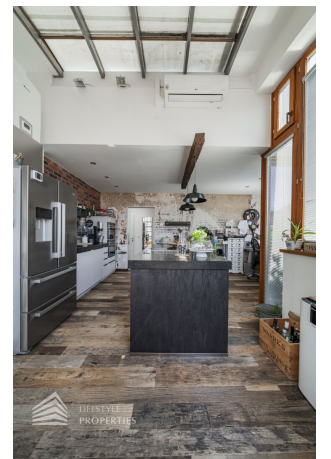
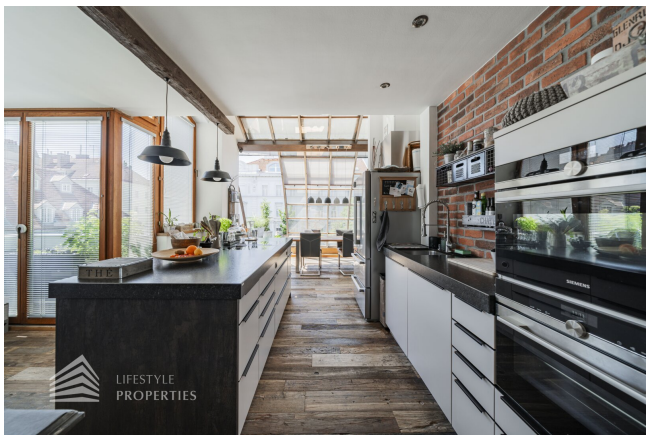
**Mag. Viola Wasmuth**

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











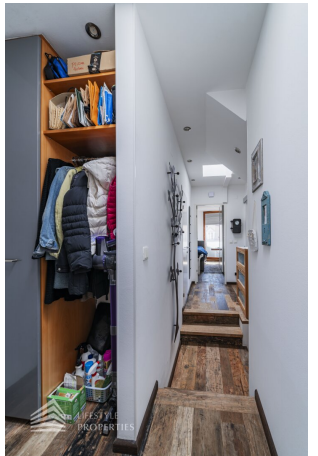










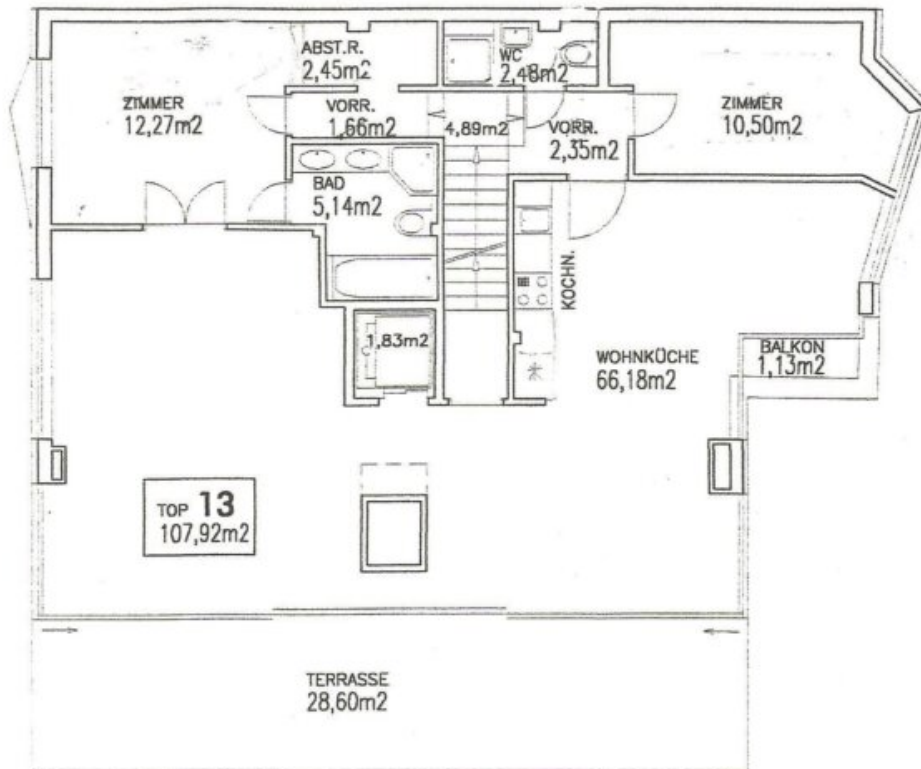








LIFESTYLE  
PROPERTIES



## 2.DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großzügigen Freiflächen in einem außergewöhnlichen Designerhaus in bester ruhiger Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks.

Die Penthouse-Wohnung erstreckt sich mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> über das gesamte oberste Geschoß des Hauses plus einer ca. 28 m<sup>2</sup> dem Wohnbereich vorgelagerten Terrasse. Mit dem Aufzug gelangen Sie bequem von der Garage oder dem Erdgeschoß direkt in die Wohnung. Die Highlights dieser Immobilie sind zweifelsohne die große südseitige Terrasse mit Blick ins Grüne und zu schönen Gründerzeithäusern, sowie das extravagante Glastonnengewölbe über dem Wohn- und Essbereich, welches großflächig zur Terrasse hin motorisch zu öffnen ist. Die Wohnung ist in allen Zimmern mit elegantem Altholzboden sowie in den Nassräumen mit schönen modernen Fliesen ausgestattet. Bei der 2019 durchgeführten Renovierung (Holzboden, Küche, Bad) wurden außerdem Klimageräte und eine eigene Wärmepumpenheizung installiert.

Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, einen Abstellraum, zwei Schlafzimmer, zwei Badezimmer mit Dusche und WC, zwei kleine Balkone, eine Terrasse sowie ein großer Bereich Wohnküche mit Wohnbereich und einer Home-Office Nische. Das stilvolle Design und die hochwertige Ausstattung verleihen dieser Wohnung einen besonderen Charme und sorgen für hohen Komfort. In jedem Zimmer befinden sich große Fenster oder Lichtkuppeln, mit denen die Räumlichkeiten stets mit frischer Luft und Sonnenlicht versorgt werden.

Sie haben die Möglichkeit mit dem Aufzug direkt in die Wohnung zu fahren, oder vom Stiegenhaus aus über eine private Stiege in die Wohnung zu gelangen. Sie befinden sich nun im Vorraum mit einer kleinen Garderobe. Von hier aus sind sowohl beide Schlafzimmer, das Gästebad, der Abstellraum als auch die große Wohnküche zentral begehbar. Das zweite Badezimmer ist ensuite vom Schlafzimmer aus zu begehen. Die moderne Küche mit Ziegelsteinwand und großer Kücheninsel ist ein wahrer Blickfang. Sie bietet viel Stauraum und ist mit hochwertigen Geräten (Induktionsherd, Backofen, Dampfgarer, Mikrowelle, Geschirrspüler und Side-by-Side Kühl-/Gefrierschrank mit Wasserspender) sowie einer Naturstein-Arbeitsplatte ausgestattet. Der ca. 66 m<sup>2</sup> große Wohnraum mit Glasgewölbe über die gesamte Länger der Terrasse lässt keine Wünsche offen. Er bietet genügend Platz für die Wohnküche samt Essplatz, Homeoffice-Bereich und einen großzügigen Wohnbereich. Das außergewöhnliche Glasgewölbe, welches diesem Raum ein einzigartiges Flair gibt, kann auf beiden Seiten der Wohnung motorisch geöffnet werden, um einen großflächigen offenen Bereich mit der ca. 28 m<sup>2</sup> großen Terrasse zu gestalten und im Sommer viel Frischluft zu genießen. Für Beschattung sorgen elektrische Außenmarkisen am Glasgewölbe sowie Innenplissee bzw. Jalousien in der gesamten Wohnung. Klima-Split-Geräte befinden sich in der Wohnküche, dem Wohnbereich, sowie im zweiten Schlafzimmer. Im Winter sorgt ein Kamin im Wohnbereich für gemütliche Wärme. Das Hauptschlafzimmer dieser Wohnung weist eine Fläche von ca. 12 m<sup>2</sup>. Das große private Badezimmer ist mit modernen Fliesen,

Glaselementen und Holzmöbeln ausgestattet und verfügt über ein Granitwaschbecken (Anschlüsse für ein zweites Waschbecken sind vorhanden), eine große begehbare Dusche und ein WC. Ein weiteres Zimmer mit einer Größe von 10,50 m<sup>2</sup> befindet sich am anderen Ende des Ganges und eignet sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das zweite Badezimmer, welches vom Vorraum aus zu erreichen ist, ist mit einer Dusche, einem Waschtisch und einer Toilette versehen. Weiters verfügt die Wohnung über zwei Balkone mit jeweils ca. 1,50 m<sup>2</sup>, einen Abstellraum und ein zugewiesenes Kellerabteil in der hauseigenen Garage, in welcher außerdem zwei Stellplätze zu einem Kaufpreis von je EUR 40.000,00 zusätzlich erworben werden können.

Diese Wohnung sticht mit ihrer hervorragenden Lage mit bester Infrastruktur hervor. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Rochusmarkt, die U-Bahnlinie U3, die Buslinien 4A und 74A sowie den Bahnhof Wien-Mitte. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs vor, sowie zahlreiche Restaurants und Parks. Rochusmarkt und U3 sind fußläufig in 5 Minuten erreichbar, Wien-Mitte mit Schnellbahn, U4 und Flughafen-CAT in 10 Minuten, die Innenstadt aber auch der grüne Prater sind in 15 Minuten zu Fuß erreichbar.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen, atemberaubenden Immobilie!

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 403 9361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 403 9361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@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 <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **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 <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap