

## **Lebenskunst in der Zollergasse: It's 7 - Exklusives Wohnerlebnis im Herzen Wiens**



**Objektnummer: 5561/2190**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,08 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	249,18 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	2.580.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mariya Stazic**

Wohnkader GmbH





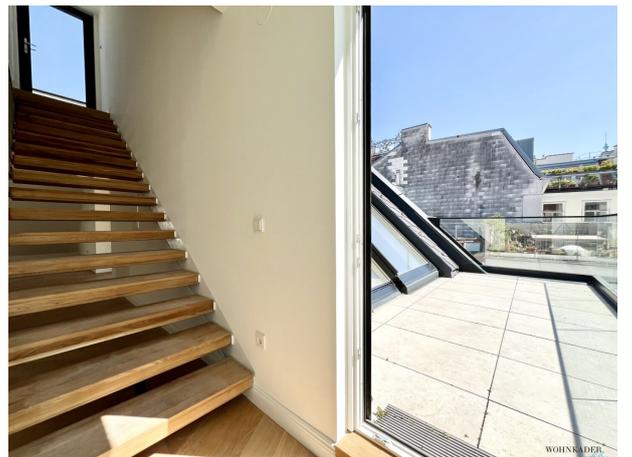
WOHNKÄDER



WOHNKÄDER



WOHNKÄDER









WOHNKADER



WOHNKADER



WOHNKADER



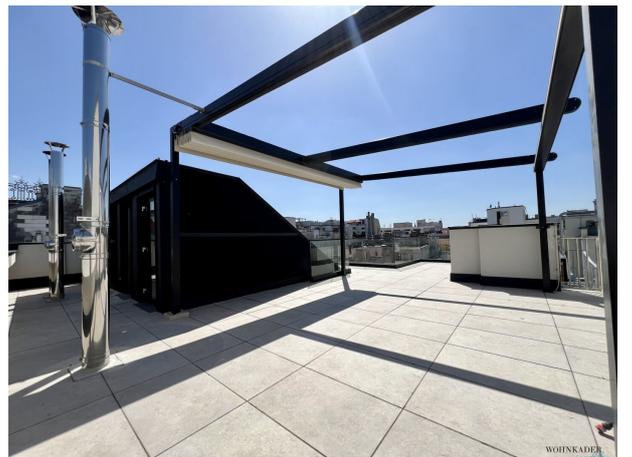
WOHNKADEE  
*immobilien*

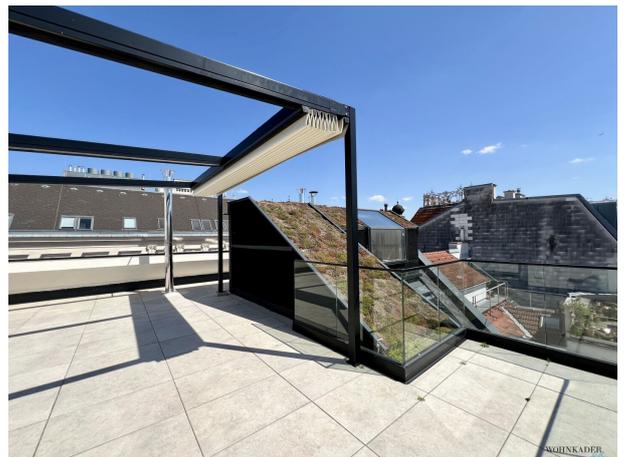
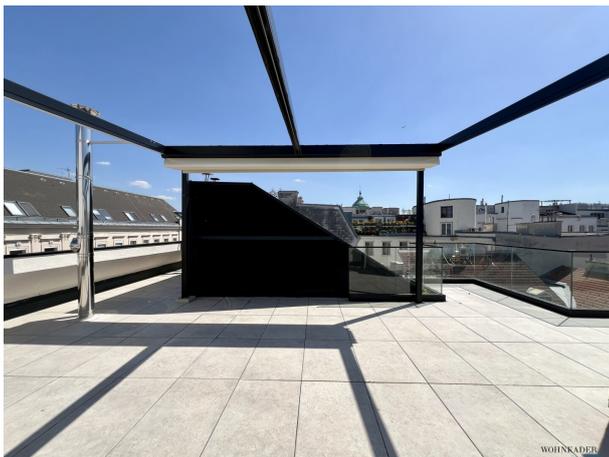
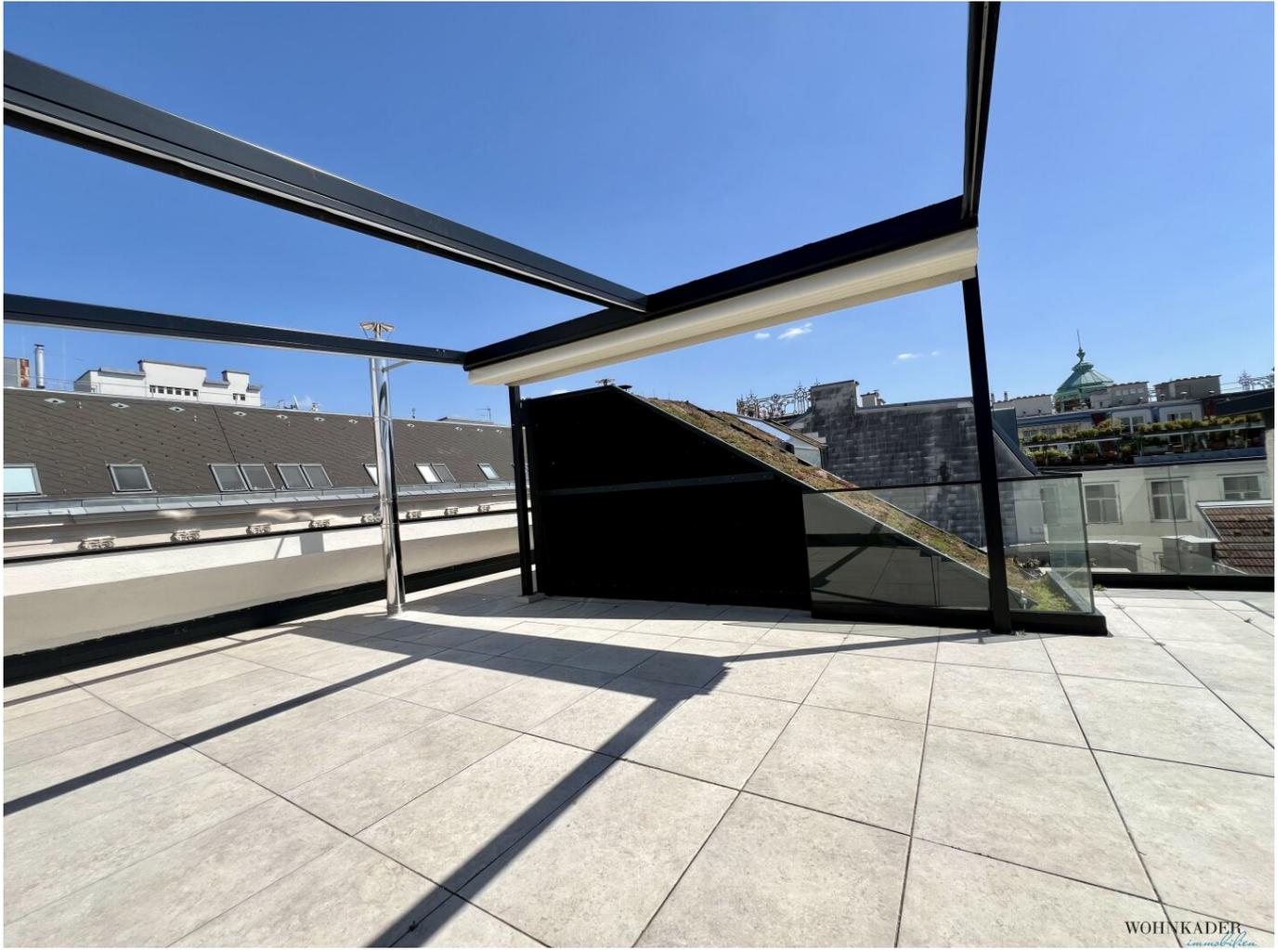


WOHNKADEE



WOHNKADEE

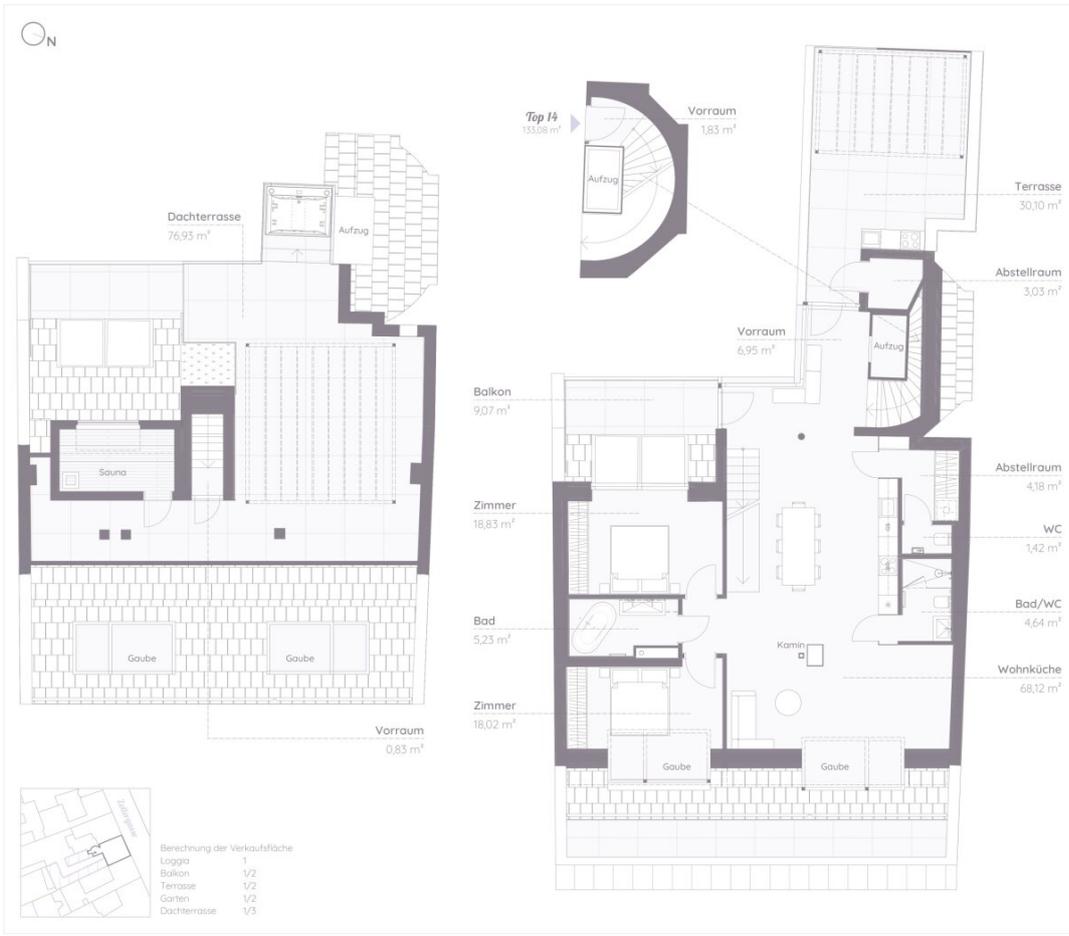








Die detaillierte Darstellung der Wohnflächen in den Verkaufsflächen ist das Ergebnis der Berechnung über die Ebenenflächen. Das ist, trotz der beherrschenden Gesichtspunkte, ein vereinfachtes Verfahren zur Ermittlung der Wohnflächen. Die tatsächliche Wohnfläche kann sich durch die tatsächliche Ausführung unterscheiden.



## Top 14

Zollergasse 7  
1070 Wien

### 2. Dachgeschoß

Vorraum	1,83 m <sup>2</sup>
Vorraum	6,95 m <sup>2</sup>
Vorraum	0,83 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,18 m <sup>2</sup>
WC	1,42 m <sup>2</sup>
Wohnküche	68,12 m <sup>2</sup>
Bad/WC	4,64 m <sup>2</sup>
Zimmer	18,83 m <sup>2</sup>
Bad	5,23 m <sup>2</sup>
Zimmer	18,02 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,03 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>133,98 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	30,10 m <sup>2</sup>
Balkon	9,07 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	76,93 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche</b>	<b>178,31 m<sup>2</sup></b>

**WOHNKADER**  
quality of living



Exklusive Vermittlung  
Wohnkader Immobilien

Mag. Mariya Stöckl  
+43 676 949929  
Fleischmarkt 14/9 AT-1070 Wien

**WOHNKADER**  
immobilien

# Objektbeschreibung

## KURZ VOR DER FERTIGSTELLUNG!!!

Lebenskunst in der Zollergasse: It's 7 - Exklusives Wohnerlebnis im Herzen Wiens

It's 7 - Art of Life

Wir präsentieren stolz das einzigartige Projekt It's 7 in der Zollergasse 7! Im 7. Bezirk, in der Zollergasse 7, entsteht mitten im Geschehen ein Immobilienprojekt, das urbanen Lifestyle mit exklusiver Wohnqualität verbindet.

Wohnraum in der Stadt ist ein Privileg. Das Leben mitten im Geschehen, wo alles fußläufig erreichbar ist und das Leben 24/7 stattfindet, ist eine seltene Möglichkeit.

Die Vielfalt dieses Projekts kennt keine Grenzen. Der historische Altbau wird liebevoll renoviert und teilweise umgestaltet, um den modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Der Neubau hingegen wird mit stilvoller Raffinesse und außergewöhnlichem Design errichtet. Ihrer Fantasie werden hier keine Grenzen gesetzt. Lassen Sie sich überraschen – einmalig und einzigartig!

Besonderheiten dieses Projektes:

- Intelligentes Raumkonzept
- 1A Lage
- Concierge-Service
- Riesige Freiflächen im Dachgeschoss
- Begrüntes Dach
- Verwendung hochwertiger Materialien wie Carrara-Marmor, Fischgrätparkett, Türen im Altbaustil
- Großflächige Panoramafenster
- Quellwasserqualität dank patentiertem Filtersystem
- Smarthome System
- 19 Wohnungen von 31m<sup>2</sup> bis 178m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Freiflächen

· Ein Wohnerlebnis wie kein anderes

## **Beschreibung Top 14:**

### **Das exklusive Penthouse mit Dachgarten - Ein Traum wird wahr!**

Willkommen im Herzen dieses Hauses - dem atemberaubenden Penthouse mit Dachgarten! Diese Immobilie ist keine gewöhnliche Wohnung, sondern ein einzigartiges Penthouse, das all Ihre Wünsche erfüllt. Hier werden Träume wahr! Sie erreichen dieses außergewöhnliche Einzelstück über einen privaten Liftzugang. Schon beim Betreten werden Sie von der Helligkeit und den Glasflächen dieser Wohnung empfangen. Hier scheint der Himmel zum Greifen nah zu sein!

Das Penthouse bietet ein riesiges Wohnzimmer mit fast 70 m<sup>2</sup>, in dem eine offene Küche geplant ist. Ein absolutes Highlight ist der in der Mitte des Raumes platzierte Kamin - ein echtes Highlight! Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf zwei Terrassen, wobei eine Terrasse sogar einen praktischen Abstellraum bietet. Diese Terrassen sind zum Innenhof ausgerichtet und bieten Entspannung, Ruhe und Geborgenheit im Freien. Hinter der Küche befinden sich praktische Räume wie ein Waschraum, ein Abstellraum und ein Gäste-WC.

Das Masterbedroom verfügt über ein beeindruckendes Dachflächenfenster, das sich komplett öffnen lässt und Ihnen somit einen zusätzlichen Ausgang zur Terrasse im Innenhof ermöglicht. Auch das zweite Schlafzimmer ist großzügig gestaltet. Das Badezimmer, mit exklusivster Ausstattung, befindet sich zwischen den beiden Zimmern und ist perfekt platziert.

Vom Wohnzimmer aus führt eine freistehende, oder besser gesagt freihängende, Treppe zu Ihrer Dachterrasse, die Ihnen einen Rundblick über Wien ermöglicht. Hier oben gehören Sie hin! Diese Terrasse ist großartig und riesig. Sie ist bereits mit einer Elektro-Pergola überdacht, die Sie nach Belieben öffnen oder schließen können. Es ist ein Privileg, in dieser einzigartigen Immobilie zu wohnen!

Merkmale des Penthouses:

- Exklusives Penthouse mit Dachgarten
- Privater Zugang mit dem Lift
- Helle Räume und Glasflächen

- Riesiges Wohnzimmer mit offener Küche und zentralem Kamin
- Zwei Terrassen mit Abstellraum
- Praktische Räume wie Waschraum, Abstellraum und Gäste-Badezimmer
- Masterbedroom mit Dachflächenfenster und Zugang zur Innenhof-Terrasse
- Großzügig gestaltetes zweites Schlafzimmer
- Vollständig klimatisiert
- Ideal durchdachte Raumaufteilung
- Modernes Beleuchtungssystem
- Hochwertiger Carrara Marmor
- Eichenparkett
- Freistehende Treppe zur Dachterrasse mit Rundblick über Wien
- Elektro-Pergola auf der Dachterrasse

Die Wohnfläche dieser Wohnung beträgt **133,08 m<sup>2</sup> zuzüglich 30,1m<sup>2</sup> Terrassen und 76,93 Dachterrasse** und bietet somit ausreichend Platz für individuelles Wohnen.

**Der Kaufpreis für diese einzigartige Wohnung ist € 2.580.000,00**

Es ist ein Privileg, in diesem exklusiven Penthouse zu leben. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, sich diesen Traum zu erfüllen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen

Besichtigungstermin zu vereinbaren. Seien Sie schnell und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

**Verfügbare Einheiten:**

Innenhof rechts, Gartengeschoß/Souterrain, Top 1: 49,23m<sup>2</sup> Wohnfläche + 15,82 Garten: € 514.260,00

Innenhof rechts, EG, Top 4: 54,37m<sup>2</sup> Wohnfläche = € 489.330,00

Straßenstrakt, 1.OG, Top 5: 132,39m<sup>2</sup> Wohnfläche = € 1.853.460,00

Links mit der Brücke, 1.OG + 2.OG, Top 6: 96,99m<sup>2</sup> Wohnfläche = € 969.900,00

Innenhof rechts, 1.OG, Top 7: 47,38m<sup>2</sup> Wohnfläche = € 521.180,00

Straßenstrakt, 2.OG, Top 8: 176,83m<sup>2</sup> Wohnfläche + Wintergarten 10,62m<sup>2</sup> = € 2.549.960,00

Straßenstrakt, 1.DG, Top 12: 130,34m<sup>2</sup> Wohnfläche + 20,97m<sup>2</sup> Terrasse = € 2.112.450,00

Innenhof rechts, 1.DG, Top 13: 59,05m<sup>2</sup> Wohnfläche + 10,88m<sup>2</sup> Dachterrasse = € 877.520,00

Straßenstrakt, 2.DG „Penthouse“, Top 14: 133,08m<sup>2</sup> Wohnfläche + 9,07m<sup>2</sup> Balkon + 76,93m<sup>2</sup> Dachterrasse + 30,10m<sup>2</sup> Terrasse = € 2.580.000,00

Innenhof links, Gartengeschoß/Souterrain + EG, Top 15: 48,51m<sup>2</sup> Wohnfläche + 15,66m<sup>2</sup> Garten = € 507.000,00

Innenhof links, Gartengeschoß/Souterrain + EG, Top 16: 45,67m<sup>2</sup> Wohnfläche + 12,78m<sup>2</sup> Garten = € 546.160,00

Innenhof links, Gartengeschoß/Souterrain + EG, Top 17: 44,18m<sup>2</sup> Wohnfläche + 11m<sup>2</sup> Garten = € 447.120,00

Innenhofstrakt, EG, Top 18: 53,43m<sup>2</sup> Wohnfläche = € 480.870,00

Innenhofstrakt, 1.OG, Top 19: 31,06m<sup>2</sup> Wohnfläche = € 326.130,00

Innenhofstrakt, 1.OG, Top 20: 32,64m<sup>2</sup> Wohnfläche = € 342.720,00

Innenhof links, 1.OG, Top 21: 47,30m<sup>2</sup> Wohnfläche = € 496.650,00

Hofstrakt, 1.OG + 2.OG, Top 22: 56,13m<sup>2</sup> Wohnfläche + 19,82m<sup>2</sup> Terrasse = **Verkauft**

Hoftrakt, 1.OG + 2.OG, Top 23: 78,64m<sup>2</sup> Wohnfläche + 25,82m<sup>2</sup> Terrasse = € 1.1098.480

Innenhof links, 1.OG, Top 24: 47,53m<sup>2</sup> Wohnfläche = € 522.830,00

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap