

## **Penthouse DG // Best Lage - 1040 Wien**



**Objektnummer: 6874**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1848
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	167,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	202,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	202,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 47,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	1.990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

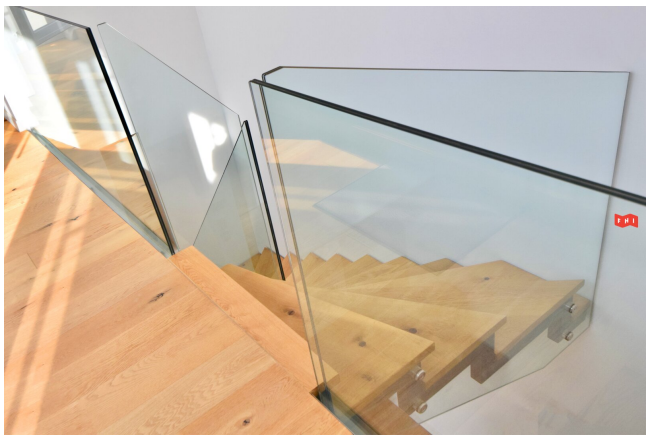


**Sky Rudolf Wysoudil-Nightingale**

FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20













# 1040 WIEN

Top 12 5 Zimmer Dachgeschoß 1

1	Vorraum	Dg 1	6,97 m <sup>2</sup>	7	Zimmer	Dg 1	17,35 m <sup>2</sup>
2	WC	Dg 1	1,40 m <sup>2</sup>	8	Bad	Dg 1	5,97 m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	Dg 1	6,35 m <sup>2</sup>	9	Galerie	Dg 2	4,74 m <sup>2</sup>
4	Wohnzimmer	Dg 1	44,54 m <sup>2</sup>	10	Zimmer	Dg 2	22,23 m <sup>2</sup>
5	Wohnküche	Dg 1	28,01 m <sup>2</sup>	11	Bad	Dg 2	11,33 m <sup>2</sup>
6	Abstellnische	Dg 1	2,02 m <sup>2</sup>	12	Zimmer	Dg 2	15,72 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 166,63 m<sup>2</sup>

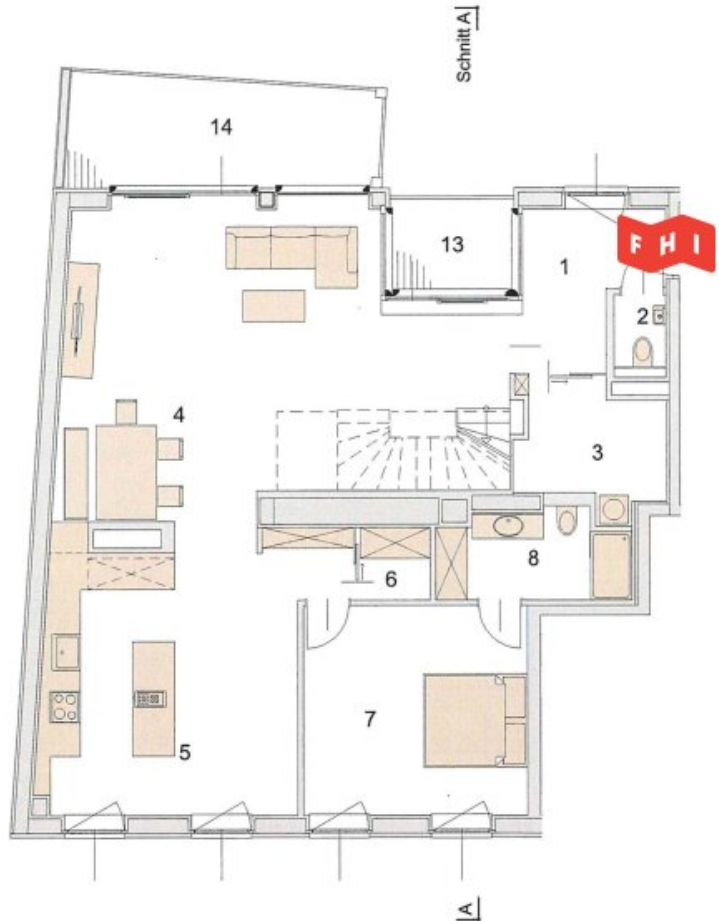
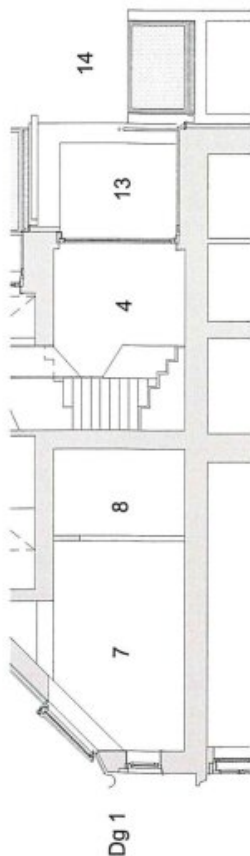
13	Terrasse	Dg 1	4,75 m <sup>2</sup>
14	Terrasse	Dg 1	12,77 m <sup>2</sup>
15	Terrasse	Dg 2	27,52 m <sup>2</sup>

**ARCHITEKT**  
DI GERHARD MOSSBURGER ZT GesmbH  
office@mossburger.at www.mossburger.at

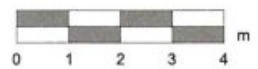
Planung

Eigentümerin

Schnitt A



Sämtliche eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Illustration der Größenverhältnisse einer möglichen Möblierung. Erstellt auf Grundlage Bestandsplanung 09.12.2013. Flächenangaben können vom Naturmaß abweichen.





# 1040 WIEN

## Top 12 5 Zimmer Dachgeschoß 2

1	Vorraum	Dg 1	6,97 m <sup>2</sup>	7	Zimmer	Dg 1	17,35 m <sup>2</sup>
2	WC	Dg 1	1,40 m <sup>2</sup>	8	Bad	Dg 1	5,97 m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	Dg 1	6,35 m <sup>2</sup>	9	Galerie	Dg 2	4,74 m <sup>2</sup>
4	Wohnzimmer	Dg 1	44,54 m <sup>2</sup>	10	Zimmer	Dg 2	22,23 m <sup>2</sup>
5	Wohnküche	Dg 1	28,01 m <sup>2</sup>	11	Bad	Dg 2	11,33 m <sup>2</sup>
6	Abstellnische	Dg 1	2,02 m <sup>2</sup>	12	Zimmer	Dg 2	15,72 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche 166,63 m<sup>2</sup>

13	Terrasse	Dg 1	4,75 m <sup>2</sup>
14	Terrasse	Dg 1	12,77 m <sup>2</sup>
15	Terrasse	Dg 2	27,52 m <sup>2</sup>

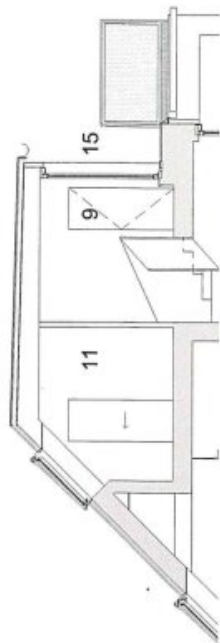
**ARCHITEKT**  
 DI GERHARD MOSSBÜRGER ZT GesmbH  
 office@mossbuerger.at www.mossbuerger.at

Planung

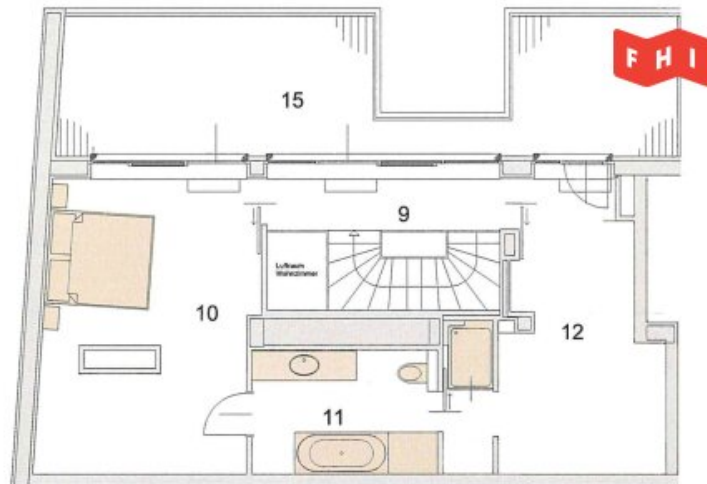
Eigentümerin

Schnitt A

Schnitt A



Dg 2



A

Sämtliche eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Illustration der Größenverhältnisse einer möglichen Möblierung. Erstellt auf Grundlage Bestandsplanung 09.12.2013. Flächenangaben können vom Naturmaß abweichen.



# Objektbeschreibung

## Exquisite Dachgeschosswohnung mit 3 Terrassen - In bester Innenstadtlage

Dieses wunderschöne und top sanierte Penthouse erfüllt jegliche Wünsche und Vorstellungen einer anspruchsvollen Klientel! Das Objekt wurde mit höchstwertigen Materialien inkl. eigens angefertigter Designerküche und zusätzlicher Haustechnik ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Die Liegenschaft wird komplett möbliert übergeben.

Die ca. 202 m<sup>2</sup> große Dachgeschoßwohnung (Fertigstellung 2015) zeichnet sich durch ein Smart Home System aus, mit dem die diversen Klimaanlage, Fenster und Innen- und Außenjalousien ferngesteuert werden können.

Die offene Raumaufteilung, das geschmackvolle Design und die effiziente Raumnutzung werden ihr Liebhaberherz höher schlagen lassen!

### Aufteilung:

- Offener großzügiger Wohn- und Essbereich 73 m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer mit Ensuite-Bädern:
- DG 1: 17,35 m<sup>2</sup>
- DG 2: 22,23 m<sup>2</sup>
- DG2: 15,72 m<sup>2</sup>
- 1 Schrankraum: 2,20m<sup>2</sup>
- 1 Abstellraum bzw. Waschküche: 6,35m<sup>2</sup>
- 3 WCs



**Details:**

- Hochwertige und top ausgestattete Designer Küche
- Maßangefertigte Einbauten
- Holzdielen und Fußbodenheizung
- Elektrische Beschattung, Klimaanlage
- Uneinsehbare Terrassen mit Weitblick
- Kellerabteil und großer Fahrradraum, mit Lift erreichbar
- Garage im Nachbarhaus (€ 150,-- inkl. USt | Monat)
- Betriebskosten € 431,76 (inkl. USt.)
- Ab sofort verfügbar.

**Infrastruktur:** Seitengasse nebst Naschmarkt 2 Min. von U4 Station Kettenbrückengasse - 5 min Gehdistanz zur Innenstadt (Ring/Oper)

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

**Kontakt:** Sky Rudolf Wysoudil-Nightingale

**t** +43 (0) 1 342 222 30

**m** +43 (0)6764319977

**f** +43 (1) 342 222

**e** [swn@fhi.at](mailto:swn@fhi.at)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Es gelten unsere AGB siehe [www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **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