

VIENNA SKYLINE: 254m² Nutzfläche - Lichtdurchflutetes Penthouse mit atemberaubender 105m² Dachterrasse und 360 Grad Innenstadt Blick



Objektnummer: 5675/441

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1910
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	146,00 m ²
Gesamtfläche:	258,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	6,50 m ²
Kaufpreis:	827.800,00 €
Betriebskosten:	547,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julia Pauer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

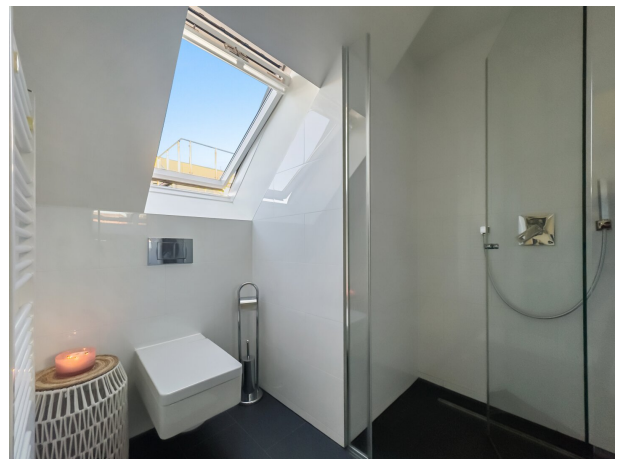
H +43 676 55 33 478





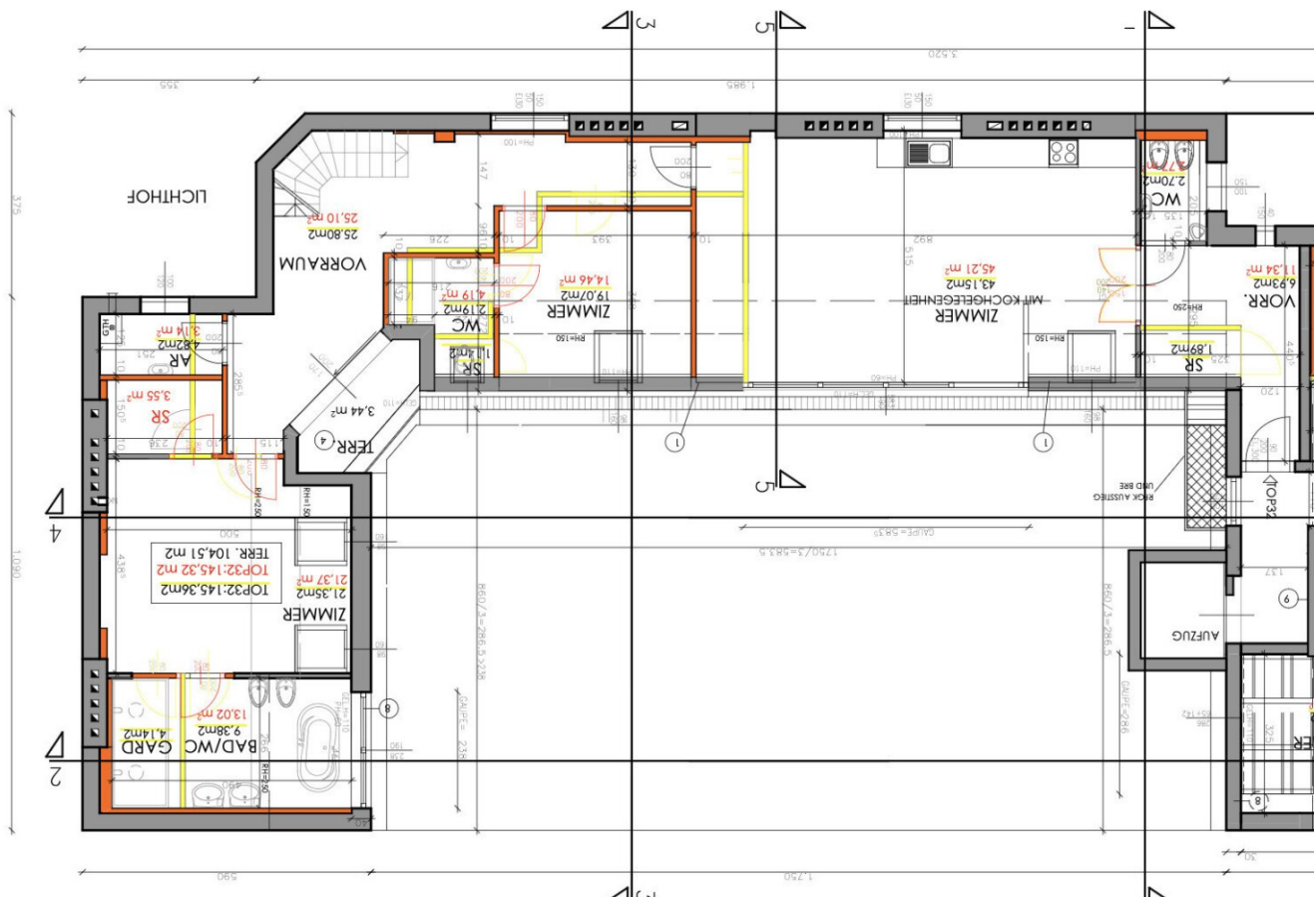


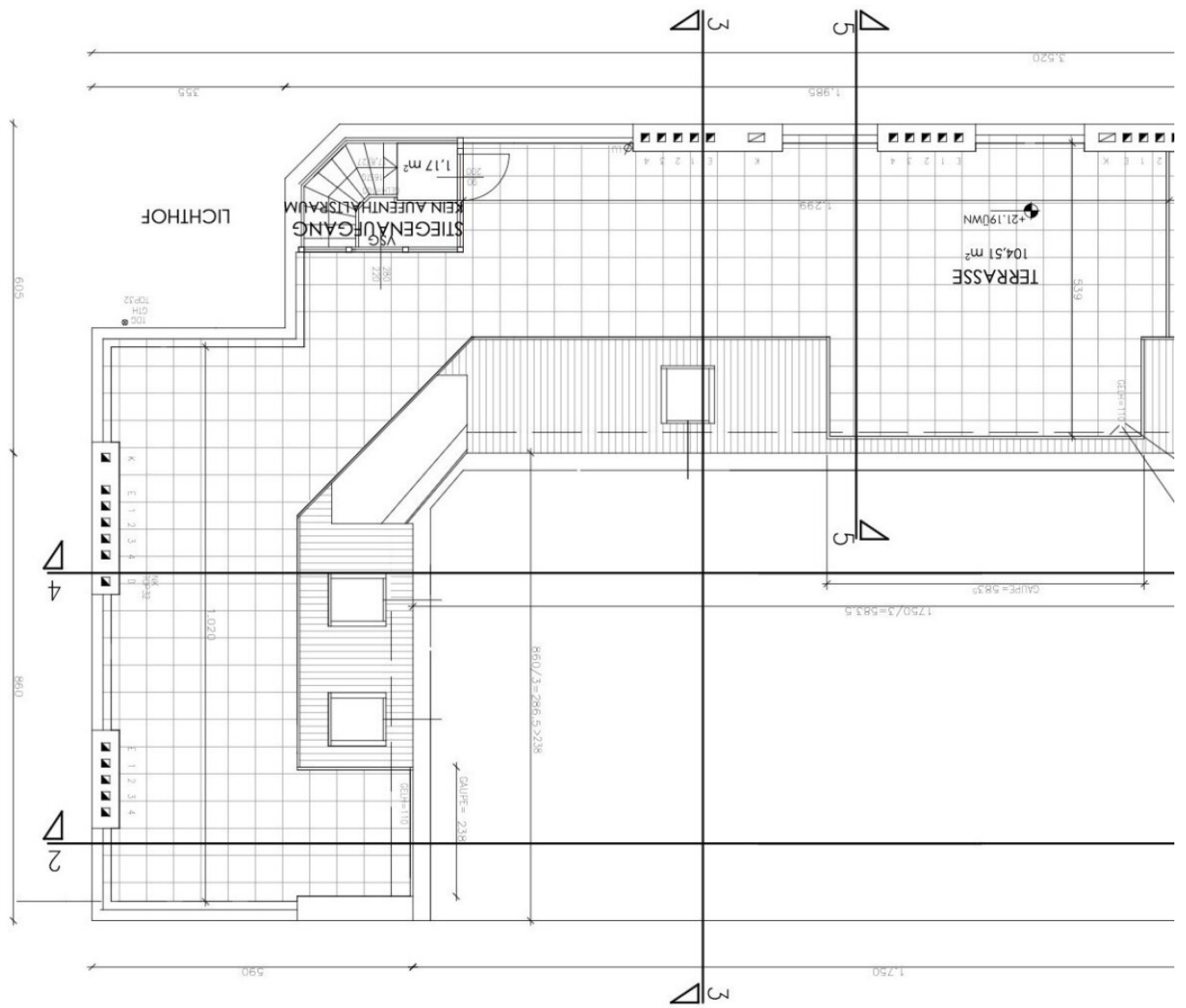












Objektbeschreibung

VIENNA SKYLINE: 254m² Nutzfläche - Lichtdurchflutetes Penthouse mit atemberaubender 105m² Dachterrasse und 360 Grad Innenstadt Blick

Das einmalige Penthousewohnung nahe des Arthaberplatz bietet ein herausragendes Wohngefühl, wie es nur selten zu finden ist. Insgesamt besticht die Immobilie durch **254m² Nutzfläche**. Auf großzügigen **146 m² Wohnfläche**, verteilt auf drei Zimmer, erwartet Sie ein luxuriöses Zuhause, das alle Ansprüche an exklusives Wohnen erfüllt. Ein Highlight ist die beeindruckende **Dachterrasse mit 105 m²**, von der aus Sie einen traumhaften Blick auf die Wiener Innenstadt genießen – der Stephansdom inklusive.

Hier erleben Sie nicht nur den Puls der Stadt, sondern auch einen Rückzugsort mit absoluter Privatsphäre. Eine zweite Terrasse mit **4 m²** rundet das Freiflächenangebot ab und ermöglicht noch mehr Raum für entspannte Stunden im Freien. Die gesamte Wohnung ist hofseitig ausgerichtet, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Das im Jahr 2013 errichtete Dachgeschoss-Penthouse befindet sich in einem klassischen Zinshaus aus der Jahrhundertwende. Die Immobilie wird Ihnen teilmöbliert, in Form von Küche und Badezimmer, angeboten.

Highlights der Wohnung:

- Baujahr 2013: Modernes Wohnambiente mit klaren Linien und eleganten Details, 285cm Wohnraum Höhe
- Großzügige Dachterrasse (105m²) plus zweite Terrasse (4m²)
- Raffstore Jalousien an den großen Fensterflächen
- Abgehängte Decken mit integrierten Spots für ein stilvolles Lichtkonzept
- Klimageräte und Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostat für perfekten Komfort zu jeder Jahreszeit
- Hochwertiger Echtholzparkett und stilvolle Feinsteinzeugfliesen
- Zwei En Suite Badezimmer – für ungestörte Privatsphäre

Durchdachte Raumaufteilung:

- Master Bedroom: Mit einem En Suite Badezimmer, das keine Wünsche offen lässt: freistehende Badewanne, Doppelwaschtisch, Bidet, WC und on Top eine Doppel-Walk-In-Dusche

- Zimmer 2: Ebenfalls mit einem En Suite Badezimmer inklusive Walk-In-Dusche, Waschtisch und WC - viel Platz für ein Kinder-/Gästezimmer oder für Ihr ungestörtes Homeoffice.
- Einladender Wohn- und Essbereich (45m²) mit großer Fensterfront für maximale Helligkeit in den begrünten Innenhof sowie Zugang zur Dachterrasse, perfekt für gemütliche Abende und stilvolle Empfänge
- Galerie mit Aufgang zur Dachterrasse (25m²), die Ihnen das Gefühl gibt, über der Stadt zu schweben. Hier erwartet Sie viel Raum und Licht für einen Homeoffice Bereich oder auch eine Leseecke.

Die Raumaufteilung des Penthouses ist optimal durchdacht, um Ihnen größtmöglichen Komfort und Exklusivität zu bieten. Der großzügige Wohn-Essbereich mit **45,21 m²** ist lichtdurchflutet dank der großen Fensterflächen, die alle mit eleganten Raffstore-Jalousien ausgestattet sind. Die **abgehängte Decke mit integrierten Spots** sorgt für eine stilvolle Beleuchtung und unterstreicht das moderne und hochwertige Design dieses Wohntraums.

Besondere Erwähnung verdient auch der Master Bedroom, der keine Wünsche offen lässt. Mit **21,37 m²** Fläche, einem direkt angeschlossenen, luxuriösen **Master-Badezimmer**, das mit einer freistehenden Badewanne, einer großzügigen Doppel-Walk-In-Dusche, Doppelwaschtisch, WC und Bidet ausgestattet ist, bietet dieser Raum den perfekten Rückzugsort. Hinzu kommt der geräumige **Walk-In-Kleiderschrank**, der für zusätzlichen Stauraum und Ordnung sorgt.

Auch das zweite Schlafzimmer ist auf höchstem Niveau gestaltet. Es verfügt über ein weiteres **En-Suite Badezimmer**, das ebenfalls mit einer Walk-In-Dusche, einem WC und einem Waschtisch ausgestattet ist – perfekt für Gäste oder Familienmitglieder, die besonderen Wert auf Komfort legen.

Nicht nur die innere Ausstattung beeindruckt – auch die technische Seite des Penthouses setzt neue Maßstäbe. **Klimaanlagen** in den Räumen sowie eine effiziente **Fußbodenheizung** sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Der edle **Echtholzparkett** und die eleganten **Feinsteinzeug-Fliesen** in den Badezimmern und der Küche unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Die **Dachterrasse** mit 105 m² bietet einen unvergleichlichen Blick über die Wiener Dächer. Hier können Sie Ihre eigene Oase der Ruhe und Entspannung schaffen – mit Platz für Loungemöbel, Pflanzen oder sogar eine Outdoor-Küche, um die warmen Sommerabende mit Freunden oder Familie zu genießen. Der Blick auf den Stephansdom ist dabei unvergleichlich und verleiht dem Wohnen in dieser Immobilie einen ganz besonderen Reiz. Ausgestattet mit eleganten Glas-Geländern, sorgt die Dachterrasse für eine besonders offene und luftige Atmosphäre, die den Blick über die Stadt ungestört schweifen lässt.

Raumaufteilung – Exklusives Penthouse auf einen Blick

- Vorraum: 6,93 m²
- Schrankraum: 1,89 m²
- WC: 2,70 m²
- Wohn-/Esszimmer: 45,21 m² – großzügiger, lichtdurchfluteter Bereich
- Zimmer 1: 14,46 m²
- En Suite Badezimmer 1: 4,19 m² – mit Walk-In-Dusche, WC und Waschtisch
- Galeriebereich mit Zugang zur Dachterrasse: 25,10 m²
- Terrasse 1: 3,44 m²
- Abstellraum: 3,14 m²
- Walk-In-Kleiderschrank/Schrankraum: 3,55 m²
- Master Bedroom (Zimmer 2): 21,37 m² – mit direktem Zugang zum Master-Badezimmer
- Master Bathroom/En Suite Badezimmer 2: 13,02 m² – ausgestattet mit freistehender Badewanne, Doppel-Walk-In-Dusche, WC, Bidet und Doppelwaschtisch
- **Gesamtnutzfläche: 254m²**
- **Fläche Wohnbereich: 145,32 m² zzgl. 6,50 m² Kellerabteil**
- **Terrassenfläche insgesamt: 107,95 m² – inklusive der beeindruckenden 105 m² Dachterrasse mit Blick auf den Stephansdom**

Diese Aufteilung sorgt für maximalen Wohnkomfort und bietet Ihnen viel Platz für individuelles Wohnen.

Perfekte Lage und Anbindung

Die Laxenburger Straße besticht nicht nur durch ihre Nähe zur Innenstadt, sondern auch durch eine exzellente öffentliche Anbindung. In unmittelbarer Nähe befinden sich die **U-Bahn-Linie U1**, die in wenigen Minuten direkt ins Herz von Wien führt, sowie zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien, die eine schnelle Verbindung in alle Richtungen der Stadt ermöglichen. Für Pendler oder Reisende bietet der nahe gelegene **Hauptbahnhof Wien** eine hervorragende

Anbindung. Mit dem Auto erreicht man in nur wenigen Minuten die Wiener Stadtgrenze und ist so rasch sowohl in der Stadt als auch im Umland und wieder zurück in der Wohnung.

Umfassende Infrastruktur

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen in der direkten Umgebung zahlreiche **Supermärkte, Apotheken, Restaurants** und **Cafés** zur Verfügung. Auch das beliebte **Einkaufszentrum Columbus Center** ist nur einen Katzensprung entfernt und bietet eine Vielzahl an Shoppingmöglichkeiten. Sportbegeisterte finden im nahen **Wienerberg Erholungsgebiet** die perfekte Möglichkeit für Outdoor-Aktivitäten oder erholsame Spaziergänge im Grünen.

Dieses exklusive Penthouse bietet nicht nur erstklassiges Design, sondern auch den Komfort einer zentralen Lage mit exzellenter Anbindung und einem unvergleichlichen Skyline Panoramablick.

Für weitere **Informationen oder eine Besichtigung** steht Ihnen Frau **Julia Pauer, BSc** unter [+43 676 55 33 478](tel:+436765533478) bzw. pauer@viemmo.com jederzeit zur Verfügung.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap