

**Eleganz über den Dächern Wiens: Exklusives Penthouse  
mit Design-Dachgarten & Wellness-Oase | Z?LLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 22726**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	165,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	54,83 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.850.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	274,30 €
<b>USt.:</b>	44,45 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

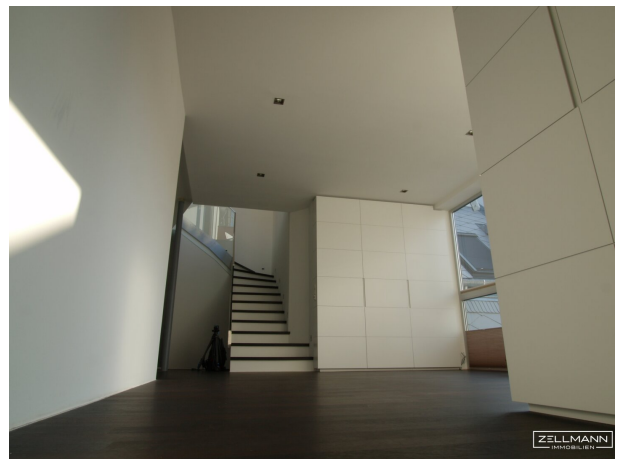


**Christian Zellmann**

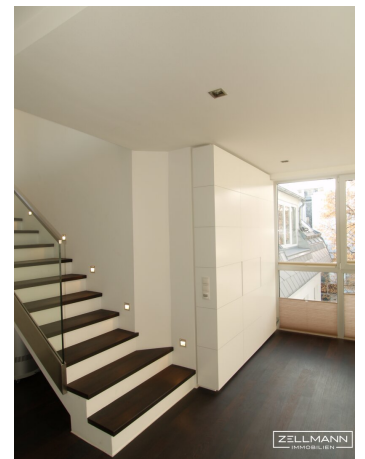
Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH | "Der verlässliche Partner rund um Ihre Immobilie"  
Stuhlforgasse 8  
1230 Wien

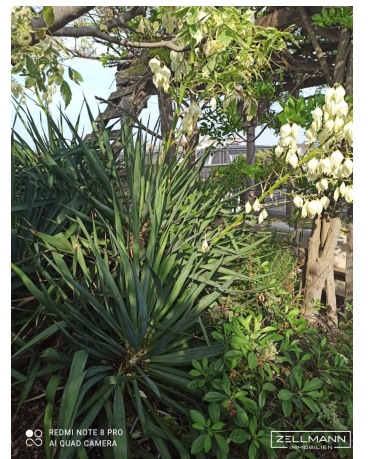










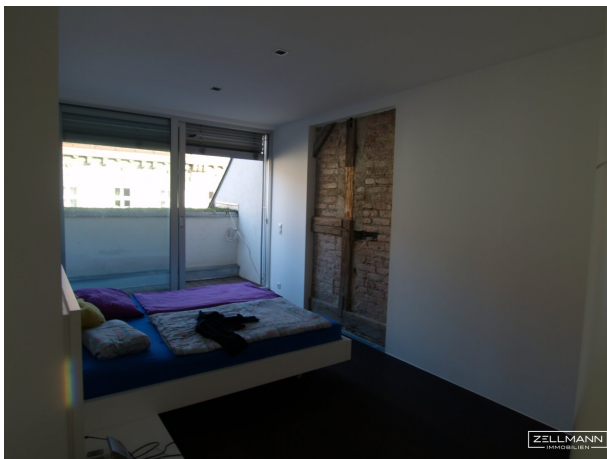






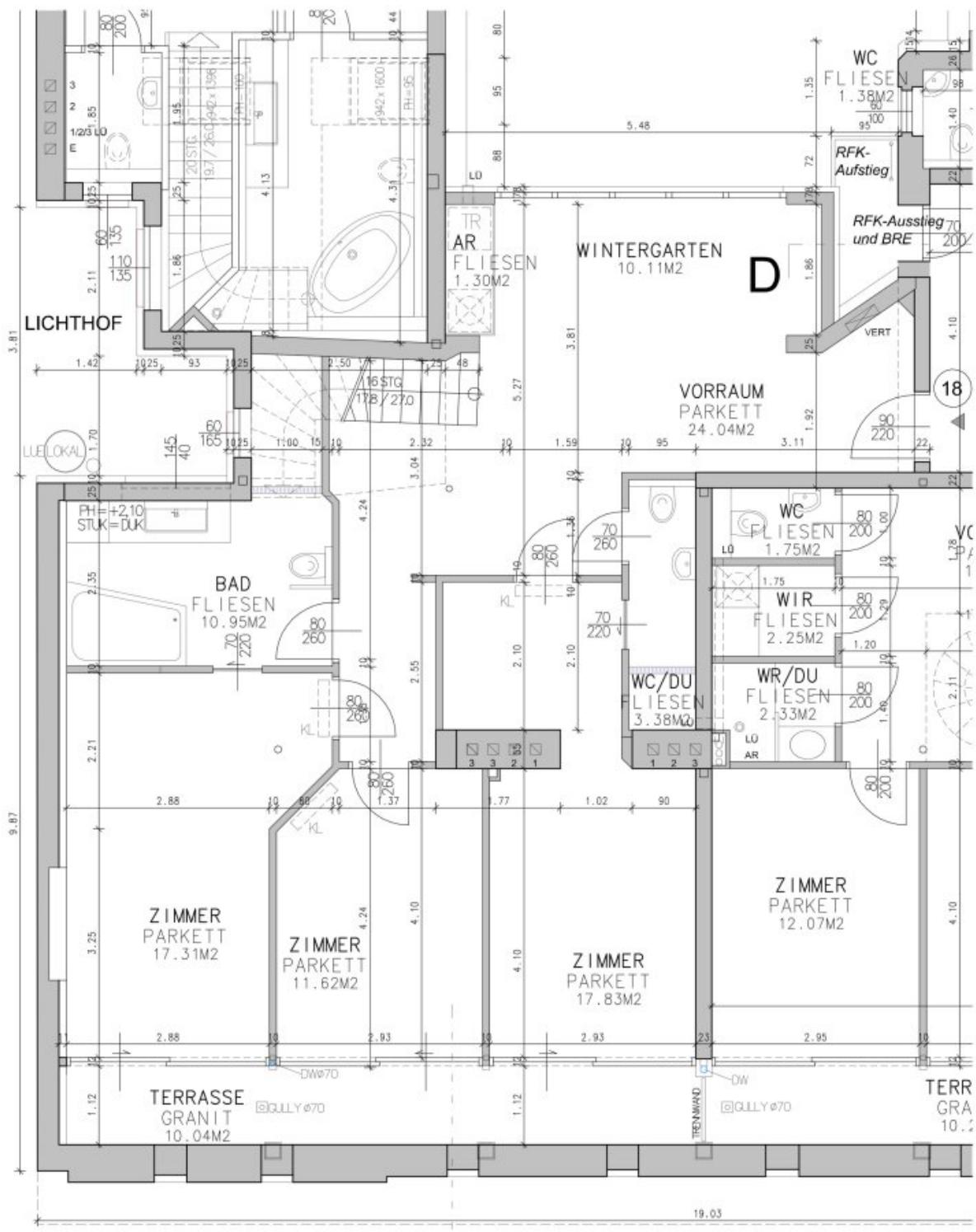






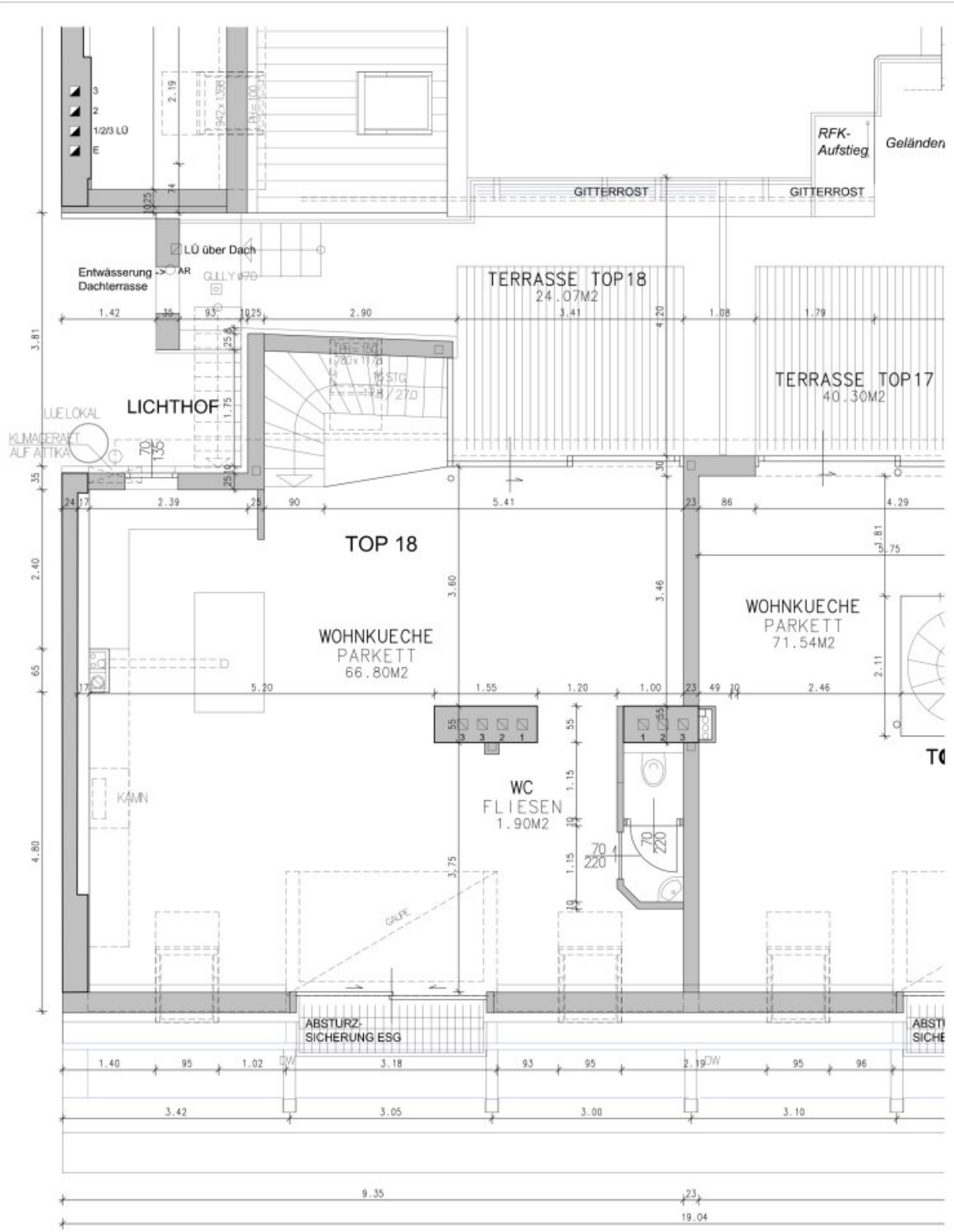






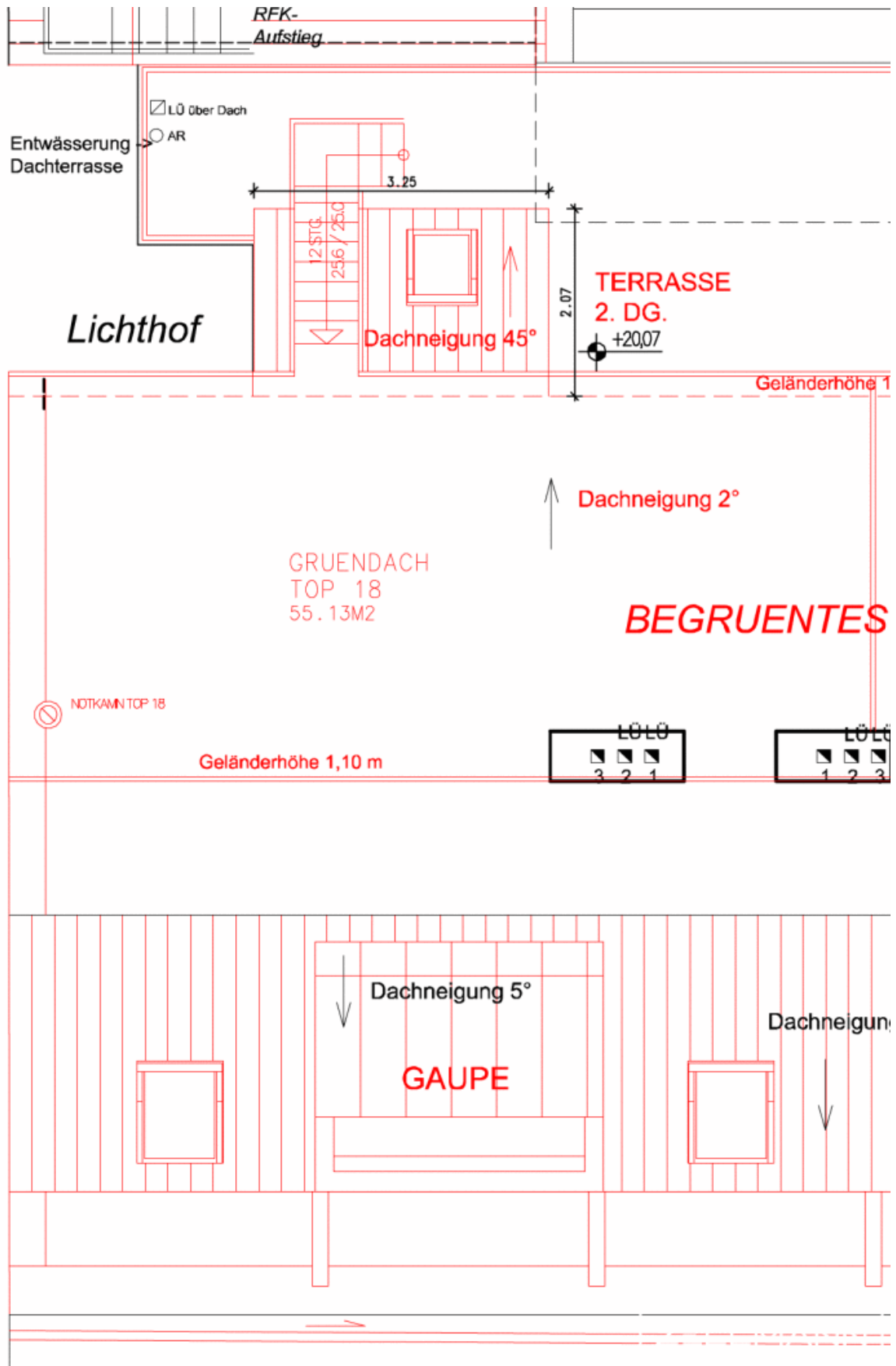
A

TOP 18  
 Anteil 1.DG: 96,54m2  
 Anteil 2.DG: 68,70m2  
 Summe: 165,24m2



**TOP 18**  
 Anteil 1.DG: 96,54m<sup>2</sup>  
 Anteil 2.DG: 68,70m<sup>2</sup>  
 Summe: 165,24m<sup>2</sup>





## Objektbeschreibung

Willkommen in einer der exklusivsten Dachgeschosswohnungen Wiens! Diese außergewöhnliche Immobilie im Herzen des 6. Bezirks bietet auf ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein stilvolles und komfortables Wohnambiente, das keine Wünsche offen lässt. Mit vier großzügigen Zimmern, modernem Design und zahlreichen Annehmlichkeiten erfüllt sie höchste Ansprüche an urbanes Wohnen.

Das unübersehbare Highlight dieser Wohnung ist der 52 m<sup>2</sup> große Dachgarten, der von einem renommierten Gartendesigner gestaltet wurde und einen unvergleichlichen Panoramablick über Wien bietet. Ein privates Refugium, das Sie zum Entspannen und Genießen einlädt – sei es für gesellige Stunden bei Sonnenuntergang oder ein Frühstück über den Dächern der Stadt.

Die Wohnung bietet exklusive Annehmlichkeiten wie ein Hallenbad und eine Sauna im Gebäude, die Ihnen jederzeit zur Verfügung stehen. So können Sie nach einem langen Tag in der Stadt oder bei kühleren Temperaturen entspannende Wellness-Momente direkt zu Hause erleben.

Zusätzlichen Komfort bietet der Personenaufzug, der Sie direkt in Ihre Wohnung bringt. Der großzügige Wohnbereich mit moderner Küche lädt zum Kochen und Genießen ein, während der edle Parkettboden und die Fußbodenheizung für eine zeitlose und behagliche Wohnatmosphäre sorgen. Der Kamin im Wohnzimmer schafft eine besonders gemütliche Stimmung für Winterabende.

Besonders attraktiv ist die optimale Verkehrsanbindung: In unmittelbarer Nähe entsteht derzeit eine neue U-Bahnstation für die Linien U4 und U2, die die Wohnung noch besser an das Wiener Netz anschließt. Außerdem sind die Buslinien 13a, 14a und 57a nur in 3 Minuten zu Fuß erreichbar. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, kostengünstig einen Garagenplatz in der Nachbarschaft anzumieten – ein wertvolles Plus für alle, die den Komfort eines eigenen Stellplatzes schätzen.

Die Lage der Immobilie bietet eine erstklassige Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kino und medizinischen Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind schnell zu erreichen, sodass Sie Wiens lebendige Innenstadt in vollen Zügen genießen können.

Diese exklusive Dachgeschosswohnung mit einzigartigem Dachgarten und Wellnesszugang ist eine Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Kontaktieren Sie uns noch heute, um dieses luxuriöse Wohnjuwel persönlich zu erleben – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über



die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Z?LLMANN IMMOBILIEN GmbH

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **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 <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap