

**Luxus-Penthouse in der Besten Lage von Wien mit  
Dachterrasse & Panorama-Terrasse von ca. 110 m<sup>2</sup> | Beste  
Aussicht & direkt am Wasser ++ Panoramafenster ++ City  
View ++**



**Objektnummer: 276607**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Brigittenauer Lände
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	2014
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	171,05 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	223,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 51,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,89
Kaufpreis:	1.850.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.295,96 €
Betriebskosten:	283,45 €
USt.:	31,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

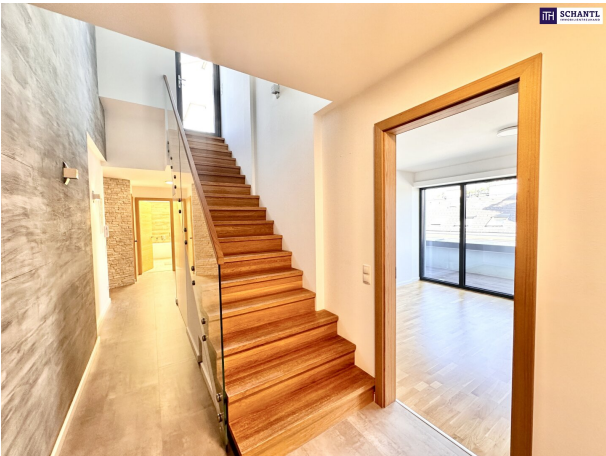


Mag. Hanna Herzenstein









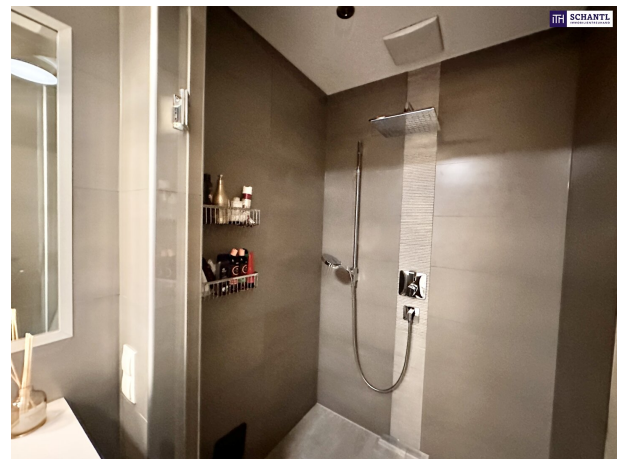














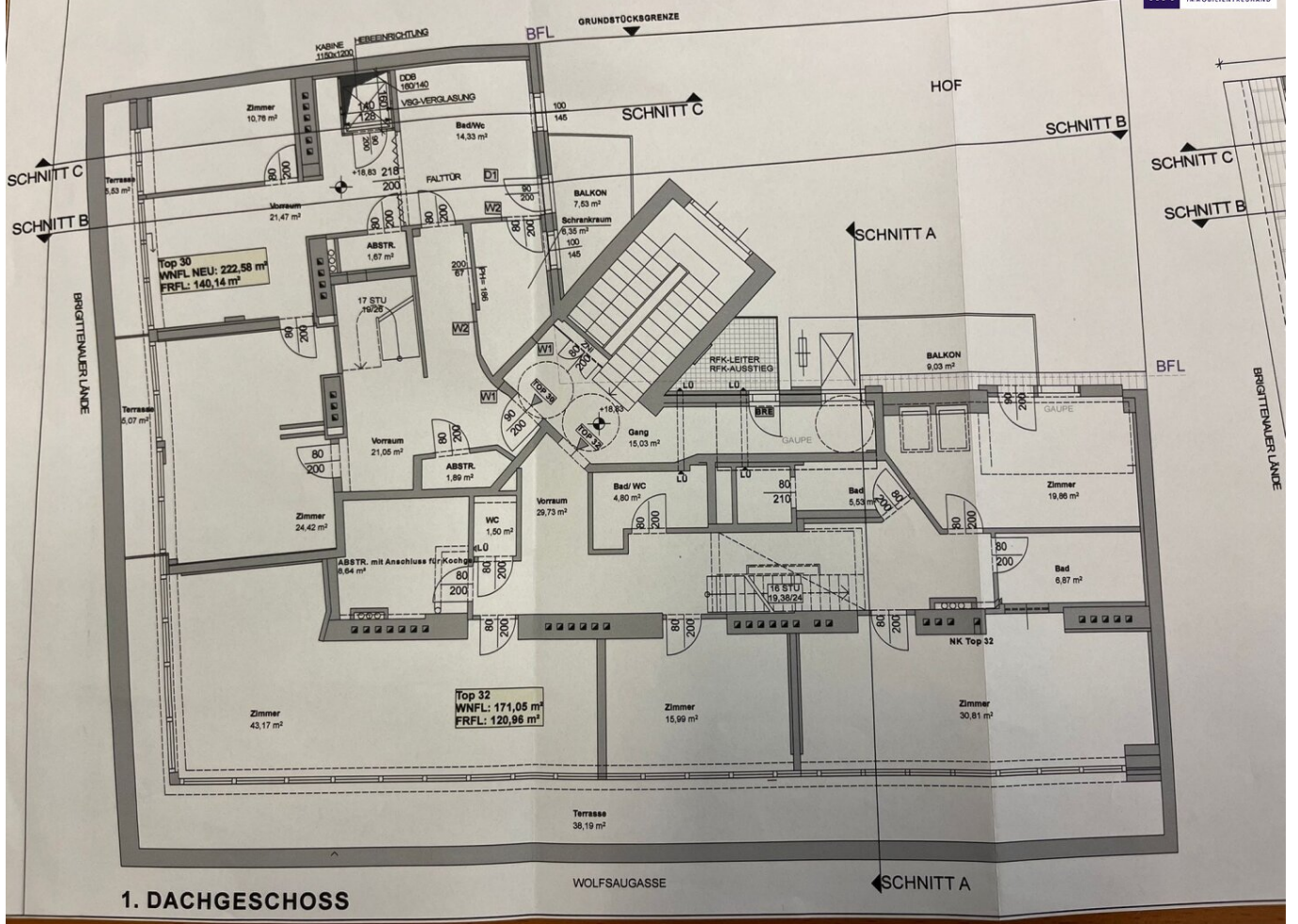












**1. DACHGESCHOSS**

WOLFSAUGASSE

SCHNITT A

SCHNITT C

SCHNITT B

SCHNITT C

SCHNITT B

SCHNITT C

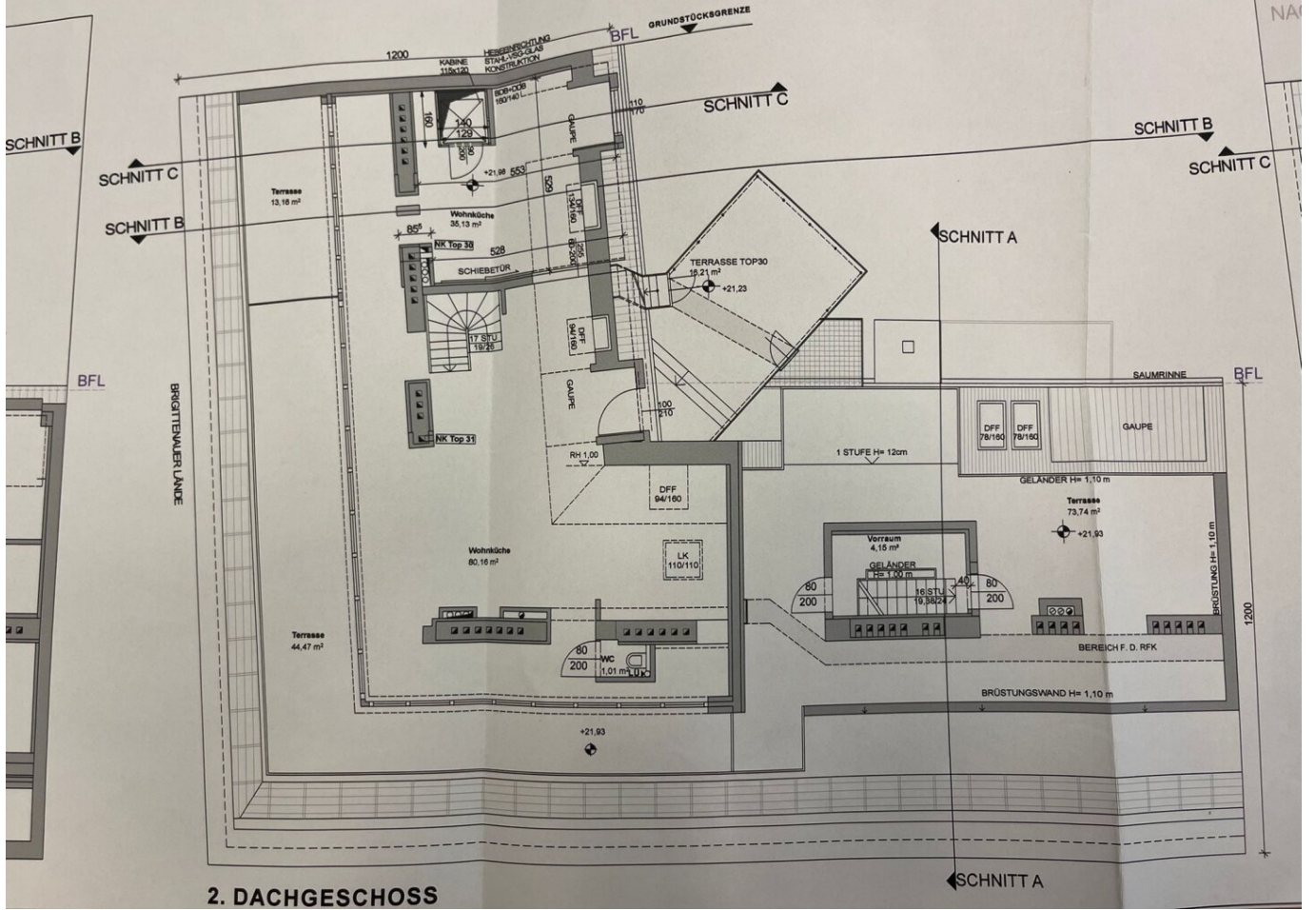
SCHNITT B

SCHNITT A

BFL

BRITTENAUER LÄNDE

SCHNITT A



2. DACHGESCHOSS

## Objektbeschreibung

**Luxus-Penthouse in der Besten Lage von Wien mit Dachterrasse & Panorama-Terrasse von ca. 110 m<sup>2</sup> | Beste Aussicht & direkt am Wasser ++ Panoramafenster ++ City View ++**

**Sie suchen eine luxuriöse Dachgeschosswohnung direkt im Herzen von Wien?**

Dann wird Sie diese außergewöhnliche Wohnung **mit traumhaften Ausblick** begeistern.

**Erleben Sie Exklusivität und Komfort auf höchstem Niveau in einem der begehrtesten Wohnorte Wiens!** Das Penthouse besticht durch seine **exklusive Lage direkt am Donaukanal**, in unmittelbarer **Nähe zum Augarten und 1. Bezirk** und bietet nicht nur einen **traumhaften Ausblick** auf den **Donaukanal mit seiner grünen Parklandschaft**, sondern auch auf die **majestätische Skyline der Stadt**.

Dieses Luxus-Penthouse bietet eine einzigartige Kombination aus **luxuriöser Ausstattung**, **großzügigen Raumaufteilungen** und einer **unvergleichlichen Lage**. Die **Verbindung von Innen- und Außenbereich**, die **großzügigen Terrassen** und die **hochwertigen Materialien** machen diese Immobilie zu einem **wahren Juwel**.

Die **großzügigen Rundum-Terrassen** sind von **allen Zimmern aus zugänglich und bieten prachtvolle Ausblicke in alle Himmelsrichtungen**. Die Planung der **Dachterrasse** sieht die **Möglichkeit eines Whirlpools** vor, was **zusätzlichen Luxus** bietet. Die moderne Klimaanlage und die **hochwertige Ausstattung** sorgen für ein **außergewöhnliches Wohngefühl**. Die **uneinsehbare Lage** garantiert **hohe Privatsphäre und Exklusivität**.

Das Penthouse erstreckt sich über **zwei Ebenen** und umfasst beeindruckende **168,96 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, die durch **großzügige 100 m<sup>2</sup> Terrassenfläche und 9 m<sup>2</sup> Balkonfläche** ergänzt werden. Die **architektonische Gestaltung** bietet ein **offenes und weiträumiges Wohngefühl ohne Dachschrägen** (mit Ausnahme eines Zimmers), was eine **optimale Raumnutzung** ermöglicht.

## Detaillierte Raumaufteilung:

- **Wohnbereich:** Der **großzügige Wohn-/Ess- und Küchenbereich** umfasst ca. **40,97 m<sup>2</sup>** und bietet Zugang zu einer **umlaufenden Terrasse mit 42,75 m<sup>2</sup>**, die einen atemberaubenden Ausblick bietet.
- **Zimmer:** **Drei weitere Zimmer** sind mit **bodentiefen Panoramafenstern** ausgestattet und **jedes Zimmer** hat einen **direkten Zugang zur Rundum-Terrasse**.
- **Weiteres Schlafzimmer:** Ein **luxuriöses Schlafzimmer** verfügt über einen **eigenen Balkon (9,03 m<sup>2</sup>)** und bietet eine Oase der Ruhe und Entspannung.
- **Dachterrasse:** Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse **auf der zweiten Ebene mit 60,01 m<sup>2</sup>**, die **über eine stilvolle Treppe erreichbar** ist. Diese Terrasse bietet nicht nur eine spektakuläre Aussicht, sondern auch die Möglichkeit, einen **Whirlpool** zu installieren. Ein **automatisiertes Sonnensegel** sorgt für angenehmen Schatten an sonnigen Tagen.
- **Weitere Räume:** Ein **eigener Fitnessraum** und eine **großzügige Garderobe** bieten zusätzlichen Komfort. Insgesamt **drei elegante Badezimmer**, ausgestattet mit einer **Glasdusche und zwei großen Wannen**, runden das luxuriöse Angebot ab.

## Die Penthouse-Wohnung ist mit außergewöhnlich hochwertigen Materialien und modernster Technik ausgestattet:

- **Panoramafenster mit 3-fach Verglasung:** Durchgehende senkrechte **Panoramaglasflächen sorgen für unvergleichliche Ausblicke** und ein **helles, freundliches Ambiente** und sorgen für **optimale Energieeffizienz und Lärmschutz**.
- **Fußbodenheizung:** Individuell einstellbare Fußbodenheizung in allen Wohn- und

Schlafräumen.

- **Böden:** Hochwertige, massive **Parkettböden**.
- **Küche:** Die **maßgefertigte LUX Dan Küche** ist mit hochwertigen, **neuen Bora- und Miele-Geräten ausgestattet** und bietet eine perfekte Kombination aus Funktionalität und Eleganz.
- **Eigener Fitnessraum:** mit **Fitnessgeräten von Techno Gym**.
- **Badezimmer:** Die edlen Badezimmer sind mit **Dornbracht Armaturen, bodenebener großen Dusche** und einer **Hoesch Badewanne** ausgestattet, die höchste Ansprüche erfüllen.
- **Klimaanlage:** Individuell angepasste Klimageräte in den Wohn- und Schlafräumen gewährleisten ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.
- **Lichtkonzept:** Ein durchdachtes Lichtkonzept setzt die Räume perfekt in Szene.
- **Außenjalousien:** Massive Außenjalousien bieten zusätzlichen Sonnenschutz und Privatsphäre.
- **Technik:** Reichlich Schalter und Steckdosen sowie TV-Anschlüsse sind in allen Zimmern vorhanden.
- **Türen:** **Echtholz-Türen** von **Sapelli**.
- **Terrassenmöbel:** **Blaha**.
- **Sonnensegel:** **Sun Square**.

Genießen Sie das urbane Leben im Herzen Wiens, umgeben von Natur und beeindruckender Architektur. Diese Traumimmobilie wird Ihnen unzählige Freuden bereiten und ist ein perfekter Rückzugsort für anspruchsvolle Bewohner, die das Besondere suchen.

**Größe Penthouse: 171,05 m<sup>2</sup> + 2 Terrassen 102,78 m<sup>2</sup> + Balkon 9,03 m<sup>2</sup>**

**Kaufpreis: € 1.850.000**

**Bezug: ab sofort**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap