

# Luxus Penthouse im Zentrum | Beste Lebensqualität weltweit



Penthouse - NESTOR Immobilien

**Objektnummer: 3372**

**Eine Immobilie von NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1872
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	188,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 73,37 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	4.900.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Liliya Mytsko**

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG  
Wagramerstraße 102  
1220 Wien



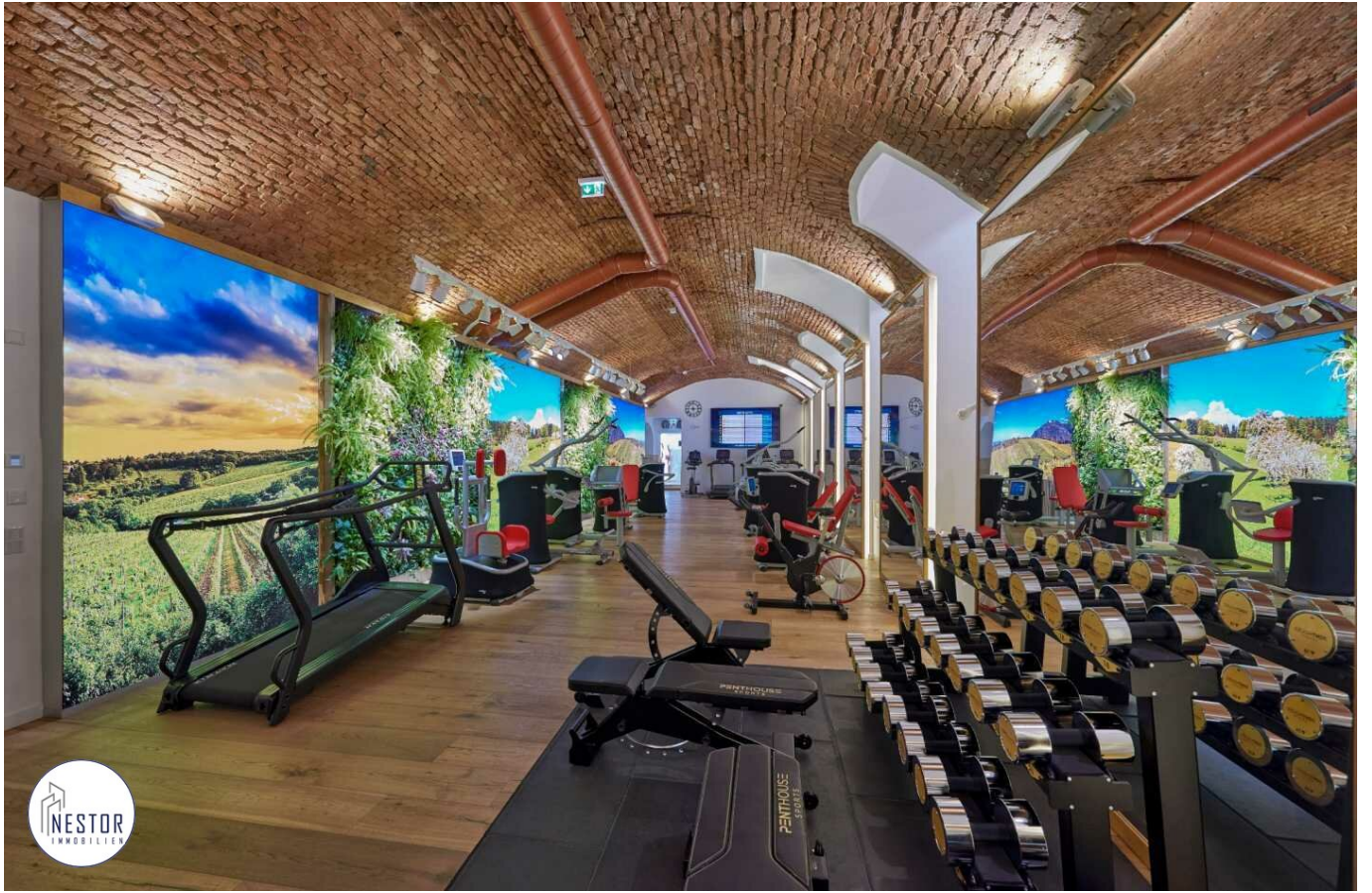
@IMMONESTOR

# PRO TIPP BIS ZU 2500€

SIE VERKAUFEN EINE IMMOBILIE  
ODER KENNEN JEMANDEN?  
VERDIENEN SIE PRO TIPP DER ZUM  
ERFOLG FÜHRT BIS ZU 2500€

WEITERE INFOS:  
VIKTOR@IMMONESTOR.AT | +43 676 / 925 15 18





## Objektbeschreibung

Absolutes **LUXUS Penthouse** im **Herzen Wiens** | Die Stadt mit der besten Lebensqualität weltweit:

*Ein Stück Geschichte, neu und stilvoll erleben.*

*Treten Sie ein in dieses atemberaubende Gebäude - die Wiedergeburt eines historischen Eckhauses im Wiener Neu-Renaissance Stil.*

Es erwarten Sie imperial anmutende Wohnungen mit bis zu 500m<sup>2</sup> Größe, die es schaffen modernste Bau- und Wohnausstattung mit klassischen Stilelementen, wie Alt-Wien Stiltüren oder weißen Stuck. Ganz oben, über den Dächern Wiens, thronen vier bis zu 350m<sup>2</sup> große Penthousewohnungen die keine Ihrer Wünsche übrig lassen.

Mitten im historischen und kulturellen Herzen Wiens gelegen, sind Sie in exklusivster Lage aufgehoben und haben das Geschehen der Innenstadt stets im Blick. Die Nähe zum Stephansplatz (500m, U-Bahn U1), zur Shopping-Meile Kärntnerstraße (300m) sowie zum Grünen Stadtpark (U4, U3) spricht für die unerreichte Lebensqualität, die Sie erwartet.

Im Dachgeschoß wurden insgesamt vier luxuriöse Dachgeschosswohnungen zwischen ca. 185 und 330 m<sup>2</sup> jeweils mit großzügigen Terrassenflächen und Pool errichtet.

Wir stellen vor - Penthouse TOP 20 - EXKLUSIVES PENTHOUSE MIT **POOL** UND HAUSEIGENEM **FITNESS CLUB** UND **CONCIERGE SERVICE**:

Auf einen Blick:

- Penthouse, insgesamt 4 Etagen
- ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Stockwerken
- ca. 50 m<sup>2</sup> Freiflächen
- davon ca. 30 m<sup>2</sup> Dachterrasse mit Pool
- eigener Garagenplatz mit Liftzugang zur Wohnung

- großzügiger Wohn-Ess-Bereich im Dachgeschoss mit ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- 3 Garderoben
- 1 zusätzliches Gäste WC (3 WC insgesamt)

#### Ausstattungs-Highlights des Penthouse:

- geheizt wird über Fußbodenheizung
- Wohnraumkühlung in der Decke eingebaut
- 3-fach verglaste Fenster
- Sicherheitskameras vor jeder einzelnen Wohnung
- Großzügige Raumplanung, Raumhöhen bis zu 7,5 m
- Swimming-Pools (Wateredge mit Glaswänden) für jede DG-Wohnung
- Wasserfälle in zwei DG-Wohnungen über 7,5 m
- Wohnungseigene Sauna

- Interne Lifte für jede DG-Wohnung, welche über Schlaf -, Wohn- und Poolebene führen
- Modernste Technik, BUS-System, Deckenkühlung, Wärmepumpen, LED Beleuchtung in jeder Farbe
- Lichtdurchflutung auf einem anderen Level - dafür sorgen die größten zur Zeit am Markt erhältlichen Dachflächenfenster mit einer Breite von 2,5 m, die sich elektrisch öffnen lassen
- ausgestattet mit der weltgrößten Fliese im Format 3,2 x 1,6 m aus Feinsteinzeug der italienischen Firma Max Fine
- höchste Qualität in Sachen Sanitäreinrichtungsgegenstände (Villeroy und Boch, Armaturen von Dornbracht)
- gleichsam stilvoll und hochwertig sind die Eichenholzdielen, weiß oxidativ geölt (in den Regelgeschoßen Kassettenmassiv Parkett)
- Qualität aus Österreich - Josko Eingangs- und Innentüren der Stillinie "Prado" (Widerstandsklasse RC3 mit E-Key Fingerprint Zugang)
- Dachgärten mit Granitblumentrögen, Kirschlorbeer und Computerbewässerung in den DG-Wohnungen
- Sonnensegel in den DG-Wohnungen
- Schrankraum / Panikraum

Gebäudeausstattung (inkludierter Zugang für Bewohner):

- Concierge Service täglich von 07.00-21.00 Uhr



- Eigener Weinkeller für Privatnutzung für Feiern bis 35 Personen
- Hauseigener E-Smart zur Privatnutzung sowie E- Bikes für Privatnutzung
- auf 500m2 erstreckt sich das hauseigene Fitness Studio mit Wellnessbereich (Kryo- und Eissauna, Collarium, Massage,...) mit Privateingang übers Haus und direktem Liftzugang aus Ihrer Wohnung

*Ein Wohngenuss, welcher schwer in Worte zu fassen ist. Machen Sie sich selbst einen Eindruck.*

Wir geben Ihnen gerne einen Einblick in dieses geschichtsträchtige und atemberaubende Haus und führen Sie durch Ihre potentielle Traumwohnung.

Dafür stehen wir Ihnen rund um die Uhr zur Verfügung. Wir freuen uns auf Sie.

Kaufpreis:

EUR 4.900.000,- (zzgl. Nebenkosten)

+ Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

Für weitere Unterlagen (Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern.

Auf E-Mail Anfrage lassen wir Ihnen gerne mehr Informationen zukommen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an:

Frau Liliya Mytsko, MSc.

Tel.: [+43 660 / 199 21 38](tel:+436601992138)

E-Mail: [lm@immonestor.at](mailto:lm@immonestor.at)

Wagramer Straße 102, 1220 Wien

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

## **NESTOR Immobilien GmbH & Co KG**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Die Möblierung und Dekoration in den Bildern kann teilweise durch Virtual Staging digital ergänzt worden sein und dient der besseren Veranschaulichung der Raumwirkung.

----- ENGLISH -----

High above Vienna's historic city center lies a world in its own - one where luxury meets design and purest architecture. A high-end living landscape with breathtaking views allows a unique atmosphere that is now available to a small number of clients with exclusive taste and class. It is my pleasure to offer sophisticated penthouses and imperial apartments of high originality in incomparable locations, please see below for contact details.

What we offer:

- Luxurious (penthouse) apartments
- 200 - 300 square meters living space
- With spacious outdoor/open space areas
- Such as (rooftop) terraces up to 130m<sup>2</sup> and rooftop pools (optional)
- Garage space (optional)
- In-house amenities such as fitness and spa

- Starting at EUR 4.900.000,- (plus additional costs and commission of 3% purchasing price + 20% VAT)

*We would be glad to present to you our real estate portfolio and honored to show you around in order to find your dream apartment!*

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Liliya Mytsko, MSc.

Mobile.: [+43 660 / 199 21 38](tel:+436601992138)

E-Mail: [lm@immonestor.at](mailto:lm@immonestor.at)

NESTOR Immobilien GmbH & Co KG

Wagramer Straße 102/1/6

A-1220 Vienna

Office.: [+ 43 1 / 203 96 66](tel:+4312039666)

[www.immonestor.at](http://www.immonestor.at)

PLEASE NOTE THAT DUE TO BURDEN OF PROOF WITH REGARD TO THE OWNER OF THE PROPERTY OF CONCERN, WE ARE ONLY ALLOWED TO CONSIDER INQUIRIES WHICH STATE THE FULL NAME AND CONTACT ADDRESS OF THE REQUESTER.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap