

## **Lebenskunst in der Zollergasse: It's 7 - Exklusives Wohnerlebnis im Herzen Wiens**



**Objektnummer: 5561/2574**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,34 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	140,83 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	151,31 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	140,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	1.901.205,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

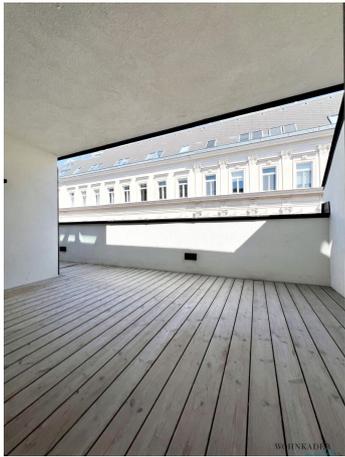


**Mag. Mariya Stazic**

Wohnkader GmbH  
Fleischmarkt 14/9













Die planliche Darstellung der Wohneinheiten in den Verkaufsplänen dient lediglich der Illustration über die Raumaufteilung. Da im Zuge des behördlichen Genehmigungsverfahrens vereinzelt, Wärmungsänderungen von einzelnen Zimmern möglich sind, wird seitens der KGW Projektentwicklung GmbH und seitens der Wohnkader GmbH keine Gewähr für die tatsächliche Ausführung übernommen.



## Top 12

Zollergasse 7  
1070 Wien

### 1. Dachgeschoß

Vorraum	12,38 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,77 m <sup>2</sup>
Wohnküche	68,74 m <sup>2</sup>
Bad/WC	8,52 m <sup>2</sup>
Zimmer	17,09 m <sup>2</sup>
Zimmer	18,84 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche 130,34 m<sup>2</sup>**

Terrasse 20,97 m<sup>2</sup>

**Verkaufsfläche 140,83 m<sup>2</sup>**

**WOHNKADER**  
*quality of living*



Exclusive Vermittlung  
Wohnkader Immobilien

Mag. Marija Stazić  
+43 676 5405529  
Fleischmarkt 14/9, AT-1010 Wien  
www.wohnkader.at

**WOHNKADER**  
*immobilien*

# Objektbeschreibung

## FERTIGGESTELLT!

Lebenskunst in der Zollergasse: It's 7 - Exklusives Wohnerlebnis im Herzen Wiens

It's 7 - Art of Life

Wir präsentieren stolz das einzigartige Projekt It's 7 in der Zollergasse 7! Im 7. Bezirk, in der Zollergasse 7, entsteht mitten im Geschehen ein Immobilienprojekt, das urbanen Lifestyle mit exklusiver Wohnqualität verbindet.

Wohnraum in der Stadt ist ein Privileg. Das Leben mitten im Geschehen, wo alles fußläufig erreichbar ist und das Leben 24/7 stattfindet, ist eine seltene Möglichkeit.

Die Vielfalt dieses Projekts kennt keine Grenzen. Der historische Altbau wird liebevoll renoviert und teilweise umgestaltet, um den modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Der Neubau hingegen wird mit stilvoller Raffinesse und außergewöhnlichem Design errichtet. Ihrer Fantasie werden hier keine Grenzen gesetzt. Lassen Sie sich überraschen – einmalig und einzigartig!

Besonderheiten dieses Projektes:

- Intelligentes Raumkonzept
- 1A Lage
- Concierge-Service
- Riesige Freiflächen im Dachgeschoss
- Begrüntes Dach
- Verwendung hochwertiger Materialien wie Carrara-Marmor, Fischgrätparkett, Türen im Altbaustil
- Großflächige Panoramafenster
- Quellwasserqualität dank patentiertem Filtersystem
- Smarthome System
- 19 Wohnungen von 31m<sup>2</sup> bis 178m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich Freiflächen

- Ein Wohnerlebnis wie kein anderes

## **Beschreibung Top 12:**

### **Himmel-Traum-Dachgeschosswohnung: Großzügige Terrassenwohnung für stilvolles Wohnen!**

Willkommen in dieser einzigartigen Dachgeschoss-Traumwohnung mit Terrasse auf einer Ebene! Mit über 130m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer atemberaubenden Terrasse bietet diese großzügig geschnittene Wohnung den idealen Wohnsalon für Menschen, die Großzügigkeit schätzen. Das außergewöhnliche Design erstreckt sich über das erste Dachgeschoss des Hauptgebäudes dieses genialen Projektes.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Flur mit viel Licht und Platz empfangen. Ein Gäste-WC mit Handwaschbecken befindet sich gleich vom Vorraum aus erreichbar. Hinter dem WC verbirgt sich ein versteckter Abstellraum mit Anschluss für Waschmaschine. Weiter führt Sie der Flur zu einem riesigen Badezimmer, das keine Wünsche offenlässt. Eine begehbare Dusche, ein Doppelwaschtisch, eine Badewanne und ein zweites WC - dieses exklusive Badezimmer ist mit weißem Carrara-Marmor ausgestattet und bietet ein Ambiente von besonderer Exklusivität!

Entlang des Flurs finden Sie zwei großzügige Schlafzimmer. Der Wohnbereich ist beeindruckende 67m<sup>2</sup> groß! Eine Seite dieses atemberaubenden Raumes ist komplett verglast und zum Innenhof ausgerichtet, während die andere Seite in die ruhige Begegnungszone Zollergasse blickt. Hier bietet der Wohnraum viel Platz für eine offene Küche mit großer Kochinsel und ein freistehender Kamin zieht die Blicke mitten im Wohnbereich auf sich. Eine große Terrasse verbindet den Wohnraum mit den beiden Schlafzimmern und erstreckt sich über die gesamte Länge der Wohnung.

#### **Merkmale des Penthouses:**

- Traum-Dachgeschosswohnung mit Terrasse
- Helle Räume und Glasflächen
- Riesiges Wohnzimmer mit offener Küche und zentralem Kamin
- Vollständig klimatisiert

- Ideal durchdachte Raumaufteilung
- Modernes Beleuchtungssystem
- Hochwertiger Carrara Marmor
- Eichenparkett

Die Wohnfläche dieser Wohnung beträgt **130,34 m<sup>2</sup> zuzüglich 20,97m<sup>2</sup> Terrassen** und bietet somit ausreichend Platz für individuelles Wohnen.

**Der Kaufpreis für diese einzigartige Wohnung ist € 1.901.205,00**

Es ist ein Privileg, in diesem exklusiven Penthouse zu leben. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, sich diesen Traum zu erfüllen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Seien Sie schnell und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause!

#### ***Wohnungsübersicht:***

- **T1** – Innenhof rechts, 2 Zimmer, Gartengeschoß -1, 49,23 m<sup>2</sup> + 15,82 Garten – € **464.834,00** (Verfügbar)
- **T4** – Innenhof rechts, 2 Zimmer, Gartengeschoß -1, 39,82 m<sup>2</sup> – (Verkauft)
- **T5** – Straßentrakt, 3 Zimmer, 1. Obergeschoß, 132,39 m<sup>2</sup> – € **1.482.768,00** (Verfügbar)
- **T6** – Links mit der Brücke, 3 Zimmer, ZwGeschoß u. 1. OG, 96,99 m<sup>2</sup> – € **872.910,00** (Verfügbar)
- **T7** – Innenhof rechts, 2 Zimmer, 1. Obergeschoß, 47,38 m<sup>2</sup> – € **426.420,00** (Verfügbar)

- **T8** – Straßentrakt + Innenhof links, 5 Zimmer, 2. Obergeschoß, 176,83 m<sup>2</sup> + 10,62m<sup>2</sup> Wintergarten + 12m<sup>2</sup> Balkon/Terrasse – **€ 2.039.968,00** (Verfügbar)
- **T9** – Innenhof rechts, 2 Zimmer, 2. Obergeschoß, 47,19 m<sup>2</sup> – **€ 441.753,00** (Verkauft)
- **T10** – Innenhof rechts, 2 Zimmer, 2. Obergeschoß, 47,34 m<sup>2</sup> – **€ 443.316,00** (Verkauft)
- **T11** – Innenhof rechts, 2 Zimmer, 2. Obergeschoß, 47,2 m<sup>2</sup> – **€ 439.488,00** (Verkauft)
- **T12** – Straßentrakt, 3 Zimmer, 1. Dachgeschoß, 130,34 m<sup>2</sup> + 20,97m<sup>2</sup> Terrasse – **€ 1.901.205,00** (Verfügbar)
- **T13** – Innenhof rechts, 2 Zimmer, 1. Dachgeschoß, 59,05 m<sup>2</sup> + 10m<sup>2</sup> Terrasse – **€ 789.768,00** (Verfügbar)
- **T14** – Straßentrakt, 3 Zimmer, 2. Dachgeschoß, 133,08 m<sup>2</sup> +9m<sup>2</sup> Balkon + 30m<sup>2</sup> Terrasse + 77m<sup>2</sup> Dachterrasse – **€ 2.322.000,00** (Verfügbar)
- **T15** – Innenhof links, 2 Zimmer, Gartengeschoß -1+EG, 48,51 m<sup>2</sup> + 15,66m<sup>2</sup> Garten – **€ 456.354,00** (Reserviert)
- **T16** – Innenhof links, 2 Zimmer, Gartengeschoß -1+EG, 48,15 m<sup>2</sup> + 12,78m<sup>2</sup> Garten – **€ 439.992,00** (Reserviert)
- **T17** – Innenhof links, 2 Zimmer, Gartengeschoß -1+EG, 44,18 m<sup>2</sup>+ 11m<sup>2</sup> Garten – **€ 362.167,20** (Reserviert)
- **T18** – Innenhoftrakt, 2 Zimmer, Erdgeschoß, 53,43 m<sup>2</sup> – **€ 432.783,00** (Reserviert)
- **T19** – Innenhoftrakt, 2 Zimmer, Erdgeschoß, 55,29 m<sup>2</sup> – **€ 451.251,00** (Verkauft)

- **T20** – Innenhoftrakt, 1,5 Zimmer, ZwGeschoß, 32,64 m<sup>2</sup> – **€ 308.448,00** (Verfügbar)
- **T21** – Innenhof links, 2 Zimmer, ZwGeschoß, 47,3 m<sup>2</sup> – **€ 446.985,00** (Verfügbar)
- **T22** – Innenhof links, 2 Zimmer, ZwGeschoß, 49,13 m<sup>2</sup> – **€ 450.711,00** (Verkauft)
- **T23** – Hoftrakt, 3 Zimmer, 1. OG und 2. OG, 78,64 m<sup>2</sup> + 25,82m<sup>2</sup> Terrasse – **€ 933.708,00** (Verfügbar)
- **T24** – Innenhof rechts, 3 Zimmer, 1. OG und 2. OG, 89,22 m<sup>2</sup> – **€ 953.610,00** (Verkauft)

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 <500m  
 Apotheke <500m  
 Klinik <500m  
 Krankenhaus <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap