

## **Neuwertige Dachgeschoss Wohnung im 8. Bezirk**



**Objektnummer: 6121/54**

**Eine Immobilie von Atimeus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchenfelder Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	193,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Office

Atimeus GmbH  
Kohlmarkt 1  
1010 Wien

T +43/1/53730-31  
H +436767068069

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige, architektonisch ideal konzipierte, zweigeschossige Penthouse (alle Wohnräume in einer Ebene) hat eine Wohnfläche von rd. 205 m<sup>2</sup>, davon knapp 70 m<sup>2</sup> Wohnzimmer, eine große Wohnküche, drei Schlafzimmer mit drei dazugehörigen Bädern, eine Galerie sowie Schrank-, Vor-, Abstell- u.a. Nebenräume. Das Penthouse hat West-Ost-Ausrichtung und um-

fasst den gesamten nördlichen Teil des Dachgeschoß- Ausbaues. Es besitzt eine über 100 m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete Wohn-Dachterrasse mit Aussicht und einen 9 m<sup>2</sup> großen Frühstücksbalkon.

Diese Penthouse-Wohnung verfügt über Luxusausstattung in allen Räumen (Böden / Fliesen / Sanitär).

Durch Niedrigenergiebauweise, Wärmepumpen, Klima- und Photovoltaik-Anlagen sowie Fußbodenheizung und Dreifach-Isolierverglasung befindet sie sich auch Punkto Energieeffizienz auf dem letzten Stand der Technik. Zu der Penthouse-Wohnung gehören ein Garagen-Parkplatz mit gesonderter Zufahrt sowie ein ebenerdig erreichbares Kellerabteil

Der Eingang zu dieser Traumwohnung befindet sich genau gegenüber dem Lift. Ein einladender Vorraum mit angeschlossenem Gäste-WC sowie einem – extra zu begehenden, großzügigen – Garderobenschrankzimmer eröffnet den Blick auf ein 67 m<sup>2</sup> großes, lichtdurchflutetes, über 5 m hohes Wohnzimmer mit raumhoher Fensterfront, Galerie und Balkon

Das Raumkonzept des Wohnzimmers über die gesamte Längsseite des Hauses ermöglicht außer einer Raumhöhe von über 5 m auch den Lichteinfall von beiden Längsseiten. Über eine Wendeltreppe, die als eine architektonische Raumtrennung zwischen Ess- und Wohnbereich fungiert, erreicht man die Galerie im Obergeschoß.

Die Galerie kann als Rückzugsraum, Lesebereich, als Bibliothek genutzt werden. Von dort betritt man auch die über 100 m<sup>2</sup> große ruhige und sonnige Wohn- Dachterrasse mit prachtvoller Aussicht.

Vom Bereich der Wohnlandschaft blickt man durch eine raumhohe Fensterfront über Dach und einen ruhigen Innenhof mit hohen, alten Bäumen. Hier befindet sich auch der 9 m<sup>2</sup> große Frühstücksbalkon, der über 2 Schiebetüren – eine im Essbereich, eine im Wohnbereich – betreten werden kann. Im Wohnbereich befinden sich – wie auch in allen Schlafräumen – bereits fertig installierte modernste Elektro- Verkabelungen für IT, TV und SAT.

Der ruhige, begrünte Balkon lädt zum Entspannen, Lesen oder gemütlich frühstücken

ein

Das Wohnzimmer verfügt über einen bereits installierten Kaminanschluss, welcher hier durch einen Glaskamin symbolisiert wird. Ein offenes Kaminfeuer macht das Penthouse auch in langen stürmischen Winternächten heimelig.

Das Penthouse verfügt über 3 Schlafzimmer, jedes mit eigenem Badezimmer. Direkt neben dem Wohnbereich befindet sich der geräumige Master Bedroom mit angeschlossenem Bad.

Alle Bauteile des Objekts sind mit hochwertigen modernsten Sanitärreinrichtungen, Marmorfliesen, Waschtischen aus Massivholzern und Armaturen ausgestattet.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap