# Luxus Penthouse im Zentrum Wiens | eigener Pool, Fitnessstudio & Weinkeller



**Objektnummer: 6268/89**

**Eine Immobilie von ImmoLöwin GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1010 Wien,Innere Stadt |
| **Baujahr:** | 2018 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 328,52 m² |
| **Zimmer:** | 4,50 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 4 |
| **Terrassen:** | 3 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,91 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,90 |
| **Kaufpreis:** | 8.500.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elena Iakovleva**

ImmoLöwin GmbH
Haaderstraße 42
2103 Langenzersdorf

T +43 699 109 750 30












GRAND
KINSKY








PARTERRE


GARAGE



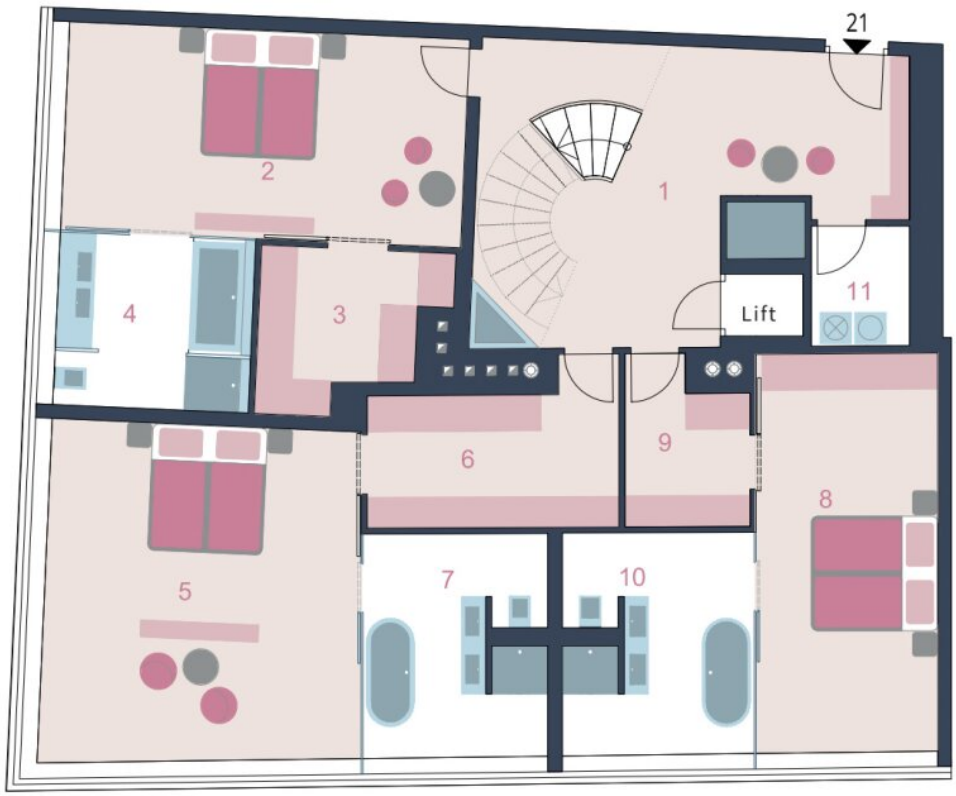



INFRAROT



# TOP 21 | ELEONORE

**| 5. STOCK | WOHNFLÄCHE: 158,69 m² | FREIFLÄCHE: 0 m² |**







| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Vorraum + Lift | 28,57 m² | 7 | Bad / WC 2 | 10,46 m² |
| 2 | Zimmer 1 | 22,78 m² | 8 | Zimmer 3 | 20,81 m² |
| 3 | Schrankraum 1 | 6,86 m² | 9 | Schrankraum 3 | 6,79 m² |
| 4 | Bad / WC 1 | 10,12 m² | 10 | Bad / WC 3 | 9,99 m² |

## | DACHGESCHOSS | WOHNFLÄCHE: 146,47 m² | FREIFLÄCHE: 4,44 m² |

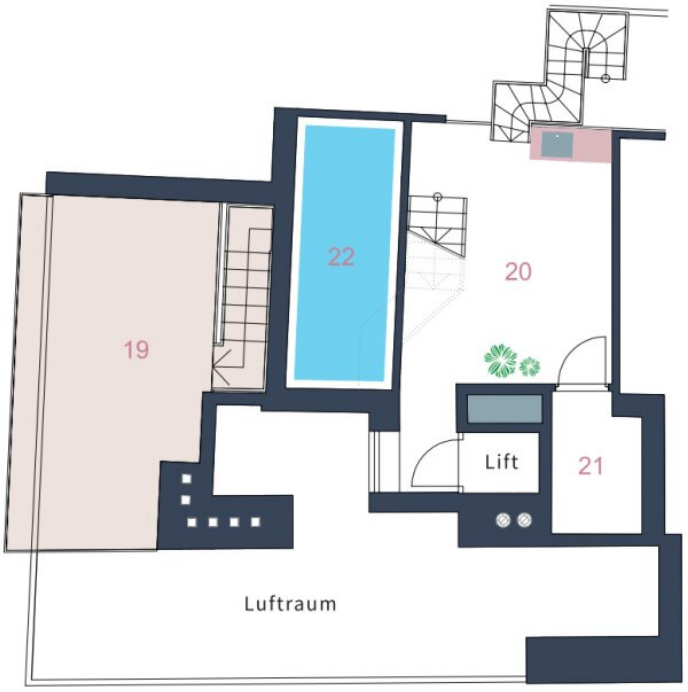






| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **12** | Vorraum 1 | 10,61 m² | **16** | Wohnküche | 84,23 m² |
| **13** | WC | 1,96 m² | **17** | Wohnen | 34,35 m² |
| **14** | Vorraum 2 | 6,20 m² | **18** | Terrasse | 4,44 m² |
| **15** | Abstellraum | 5,58 m² | | | |
| | | | **12-17** | Wohnfläche gesamt | 142,03 m² |

## | GALERIE + DACHEBENE | WOHNFLÄCHE: 23,36 m² | FREIFLÄCHE: 25,39 m² |



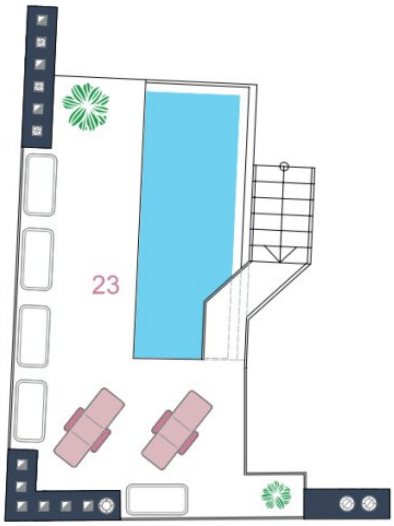




| | | |
|---|---|---|
| **19** | Galerie | 23,36 m² |
| **20** | Terrasse | 12,37 m² |
| **21** | Stauraum | 3,62 m² |
| **22** | Pool | 9,41 m² |
| **20-22** | Freiflächen gesamt | 25,39 m² |

## | DACHDRAUFSICHT | WOHNFLÄCHE: 0 m² | FREIFLÄCHE: 25,39 m² |




| | | |
|---|---|---|
| **23** | Dachterrasse | 14,82 m² |

# Objektbeschreibung

Das Penthaus verfügt über einen eigenen Swimmpool. Ein Keller, ein Weinkeller, ein Partyraum/Degustationsraum mit Küche, ein Fitnessstudio, eine Lobby mit Concierge, ein Wellnessbereich und eine Garage mit einem Parkplatz + hauseigenes E-Auto und zwei E-Bikes zur allgemeinen Benutzung stehen ihnen zur Verfügung und sind im Haus ideal gelegen und im Wohnungspreis bereits inkludiert.

Die Wohnfläche dieser barrierefreien Wohnung beträgt ca. 329m2, auf den Terrassen, die insgesamt ca. 45m2 groß sind, befindet sich zudem ein Swimmingpool.

Von einem hellen geräumigen Vorraum mit einem Wasserfall mit einer Höhe von 7,5 Metern gelangen Sie in die Mitte des erstes Stocks. Des weiteren erreichen Sie einen Wirtschaftsraum und die 3 Schlafzimmer, jedes mit eigener Garderobe und Badezimmer, jeweils ausgestattet mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne und WC.

Auch im Vorraum haben Sie eine Treppe, Ihren eigenen internen Lift, welcher Sie zur Schlaf-, Wohn- und Poolebene führt.

Über die breiten Stiegen oder mit ihrem Lift kommen Sie in den zweiten Stock, dort befindet sich in eine ca. 142m2 grosse lichtdurchflutete Wohnküche mit einem Gast-WC und Zugang auf die erste Terrasse.

Die Küche ist komplett mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Der Essbereich mit einer Raumhöhe von bis zu ca 7,5 m lädt zu einem angenehmen Abendessen mit der Familie oder Freunden ein. Der Kamin sorgt ganzjärlich für eine gemütliche Atmosphäre.

Im dritten Stock befindet sich eine 23m2 grosse Galerie, die perfekt als Büro geeignet ist und Privatsphäre in der eigenen Wohnung ermöglicht.

Mit dem Aufzug oder über die Stiegen kommen Sie zur Dachterrasse mit einer Größe von ca. 15m2 und Ihrem Pool. Die Aussicht von dieser Terrasse lässt niemanden gleichgültig. Von hier haben Sie einen Blick auf ganz Wien und sein kulturelles Zentrum. Das ist der perfekte Platz zum Grillen am Abend und zum Sonnenbaden mit Kaffee am Morgen.

Das Penthouse ist mit einem hochwertigen Smart Home System - BUS-System ausgestattet, mit dem Sie Heizung, Kühlung, Beleuchtung, Musik, LED-Beleuchtung in jeder Farbe und Jalousien bequem für sich einstellen können.

Es gibt eine Alarmanlage  und Überwachungskameras in allen Wohnräumen und vor der Wohnung.

Die exklusive Ausstattung, hochwertige Parkettböden, die größte italienische Fliesenmanufaktur der Welt „Max Fine“ und Sanitäreinrichtungen von „Villeroy & Boch“, die Armaturen von der Premium Marke „Dornbracht“ bieten eine hohe Wohnqualität an.

HIGHLIGHTS DES HAUSES:

Concierge Service (von 07:00-21:00 Uhr)

Hauseigenes Fitness Center mit Privateingang im Haus

Trockene Eigenkeller

Stellplatz (Ein KFZ-Stellplatz ist bereits im Kaufpreis inbegriffen)

Hauseigenes E-Auto Smart und zwei E-Bikes

Eigener Weinkeller für Privatnutzung für Feiern bis 35 Personen

Gastronomiebetriebe „Huth“ und „Elisar“ übernehmen gerne das Catering zu Restaurantpreisen

AUSSTATTUNGSMERKMALE:

Eigener Edelstahl Swimming-Pool, Wateredge mit Glaswänden

Großzügige Raumplanung mit Raumhöhen bis 7,5 Meter

Wasserfälle mit einer Höhe von 7,5 Metern

Innensprechstelle DG der Türsprechanlage und Touch-Panel für die mobile gesamte Wohnung und Dachterrasse Eingebautes

Audiosystem in Bädern und WCs

Interner Lift, welche über Schlaf-, Wohn- und Poolebene führt

Größte am Markt erhältlichen Dachflächenfenster in einer Breite von 2,5 Metern inklusive elektrischem Antrieb

Alarmanlage

Deckenkühlungs- und Heizungssystem

Nussholzparkett Kassettenboden

Größte Fliese der Welt: 3,2 x 1,6 Meter, Feinsteinzeug der italienischen Manufaktur „Max Fine“

Modernste Elektro-Verkabelungen (auch für IT)

Sanitäreinrichtungen von „Villeroy & Boch“, die Armaturen von der Premium Marke „Dornbracht“

Weiße Massivholzinnentüren Sicherheitstüre

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBIND:

U3 Stubentor

U4 Stadtpark

U1 Stephansplatz

U2, U4, U1 Karlsplatz

Straßenbahnlinien 1, 2, 71 und D

Autobuslinie 2A

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers/der Eigentümerin und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m

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

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <500m
Höhere Schule <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