

## **Das wahrscheinlich schönste Penthouse Wiens**



**Objektnummer: 3555**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	263,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	263,50 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	4.489.380,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Prok. Walter Mitterstöger

Dr. Funk Immobilien GmbH & Co KG  
Liechtensteinstraße 22-22a/1/5  
1090 Wien

T +43 1 533 46 44-1  
H +43 664 88 73 99 35  
F +43 1 533 46 44-4



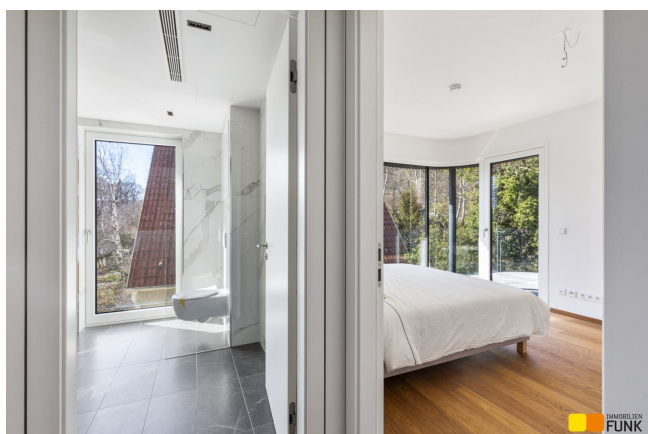
Mitglied des  
immobilienring.at



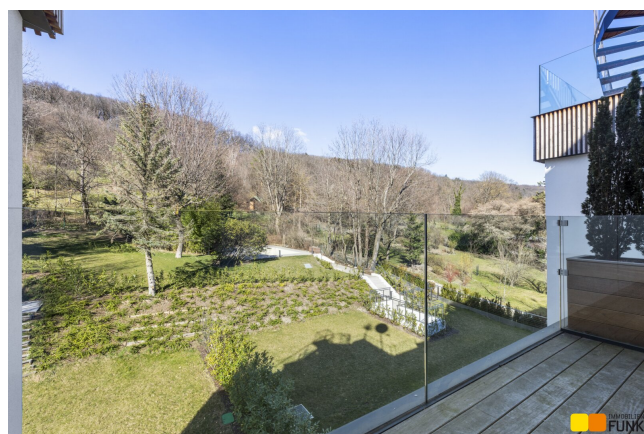
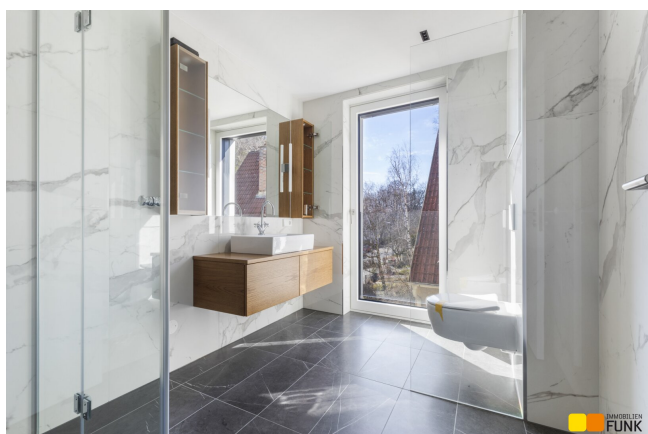




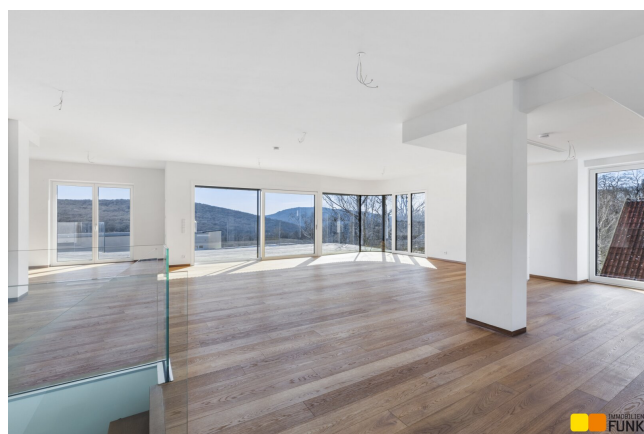








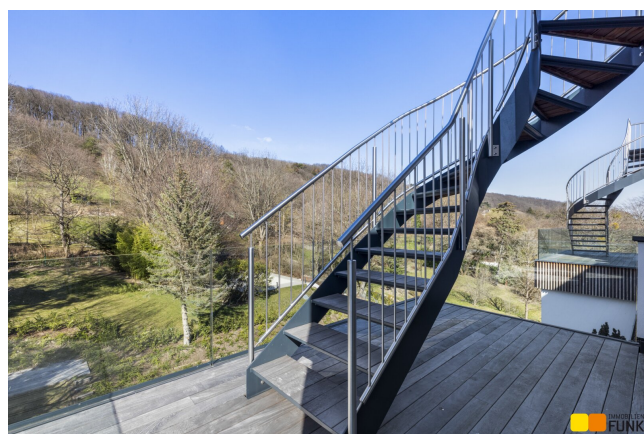




























IMMOBILIEN  
FUNK



IMMOBILIEN  
FUNK



IMMOBILIEN  
FUNK





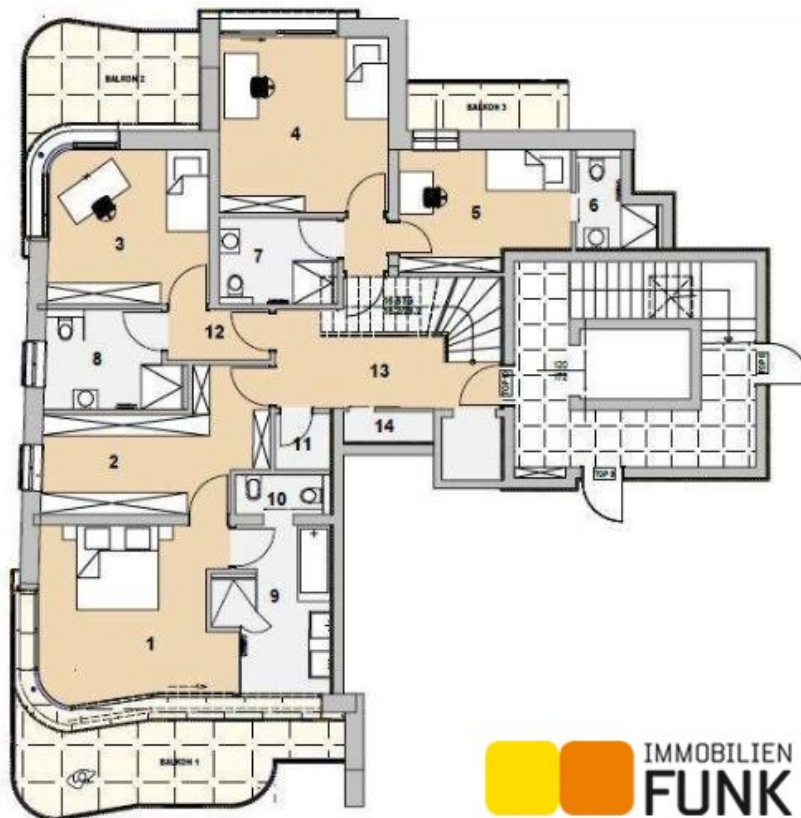
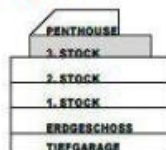
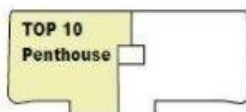
## TOP 10 / PENTHOUSE / 3. OG

WOHNFLÄCHE 3.OG	129,12m <sup>2</sup>
BALKON 1	19,02m <sup>2</sup>
BALKON 2	11,72m <sup>2</sup>
BALKON 3	4,26m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRAUM	8,56m <sup>2</sup>
4 ZIMMER	

1 Schlafzimmer	18,02m <sup>2</sup>
2 Ankleide	14,15m <sup>2</sup>
3 Zimmer	14,63m <sup>2</sup>
4 Zimmer	17,09m <sup>2</sup>
5 Zimmer	11,94m <sup>2</sup>
6 Bad	3,46m <sup>2</sup>
7 Bad	5,61m <sup>2</sup>
8 Bad	7,50m <sup>2</sup>
9 Eltern Bad	9,45m <sup>2</sup>
10 WC	2,26m <sup>2</sup>
11 AR	1,68m <sup>2</sup>
12 Innenflur	2,99m <sup>2</sup>
13 Diele	15,93m <sup>2</sup>
14 AR	1,81m <sup>2</sup>
15 LIFT	2,60m <sup>2</sup>

WOHNFLÄCHE GESAMT  
BALKONE GESAMT

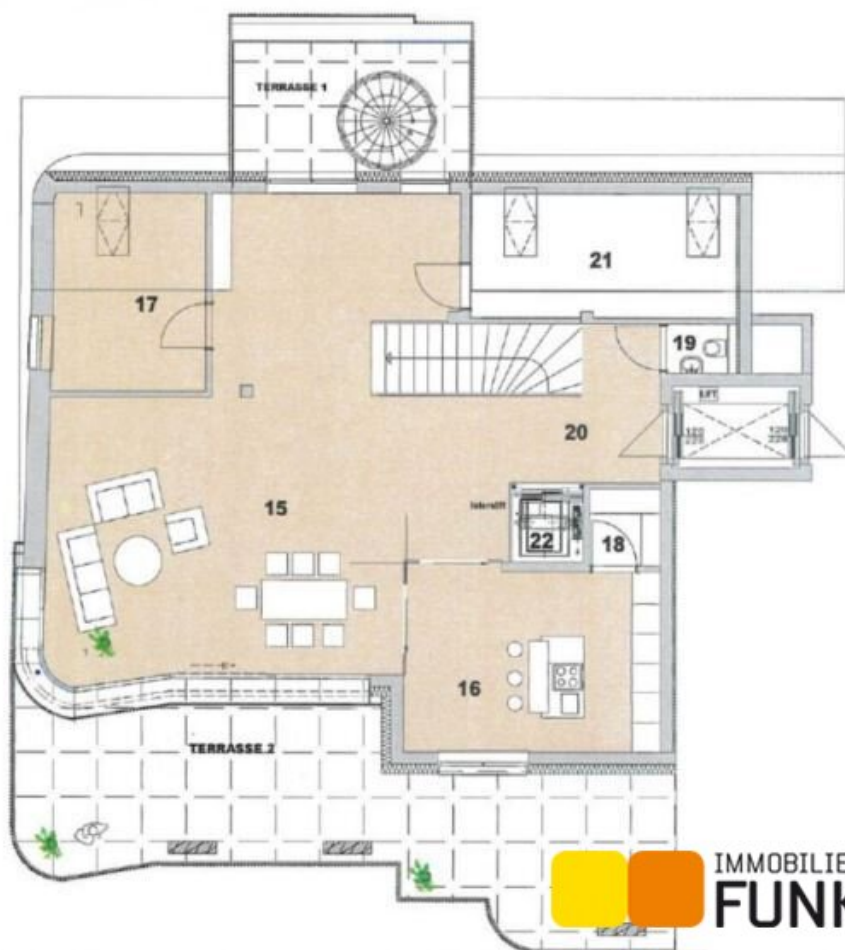
263,45m<sup>2</sup>  
99,75m<sup>2</sup>





## TOP 10 / PENTHOUSE / DACHGESCHOSS

WOHNFLÄCHE	136,52m <sup>2</sup>
BALKON 1	13,20m <sup>2</sup>
BALKON 2	49,73m <sup>2</sup>
3 ZIMMER	
15 Wohnzimmer	78,53m <sup>2</sup>
16 Küche	19,75m <sup>2</sup>
17 Arbeitsz.	12,74m <sup>2</sup>
18 AR	2,34m <sup>2</sup>
19 WC	1,72m <sup>2</sup>
20 Diele	5,07m <sup>2</sup>
21 Wirtschaftsr.	13,77m <sup>2</sup>
22 Lift	2,60m <sup>2</sup>



IMMOBILIEN  
**FUNK**

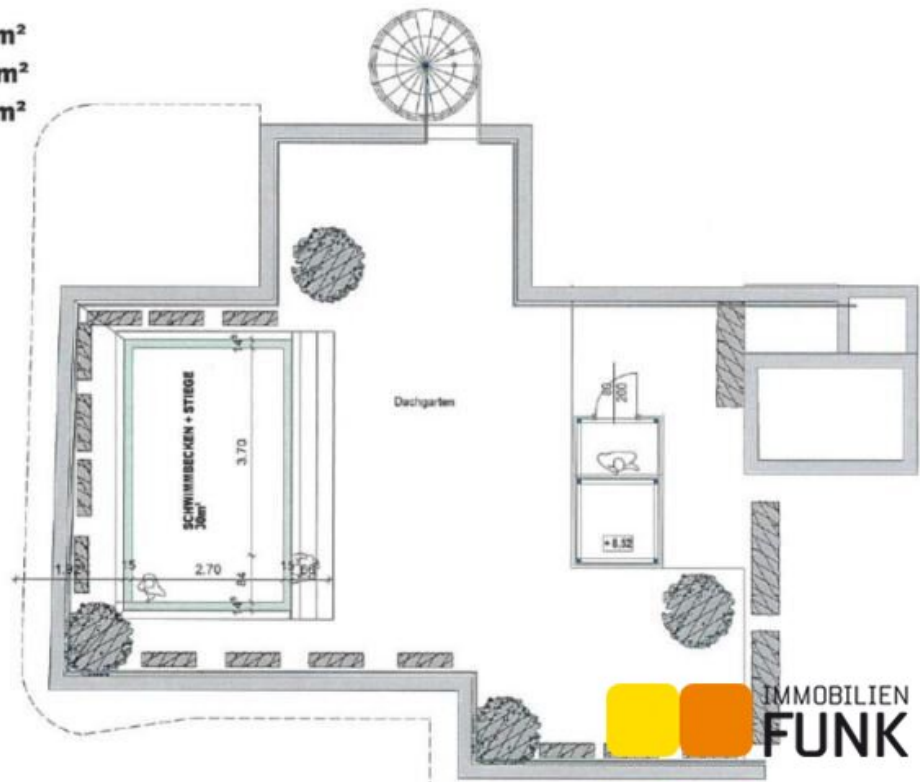
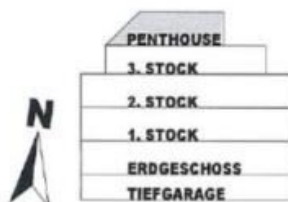
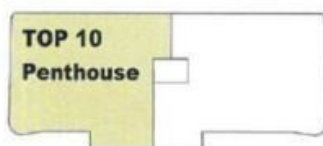


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

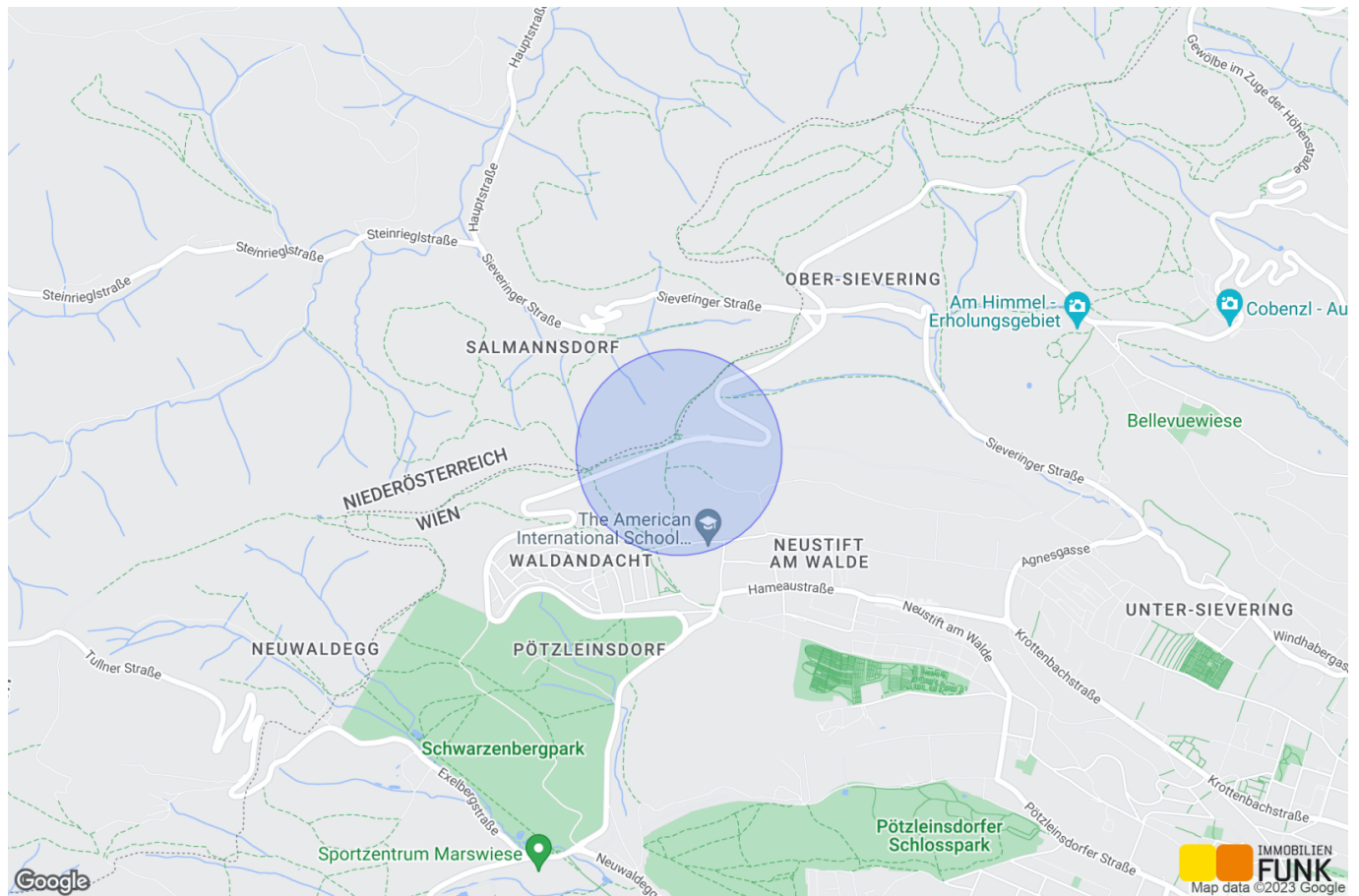
## TOP 10 / DACHGARTEN

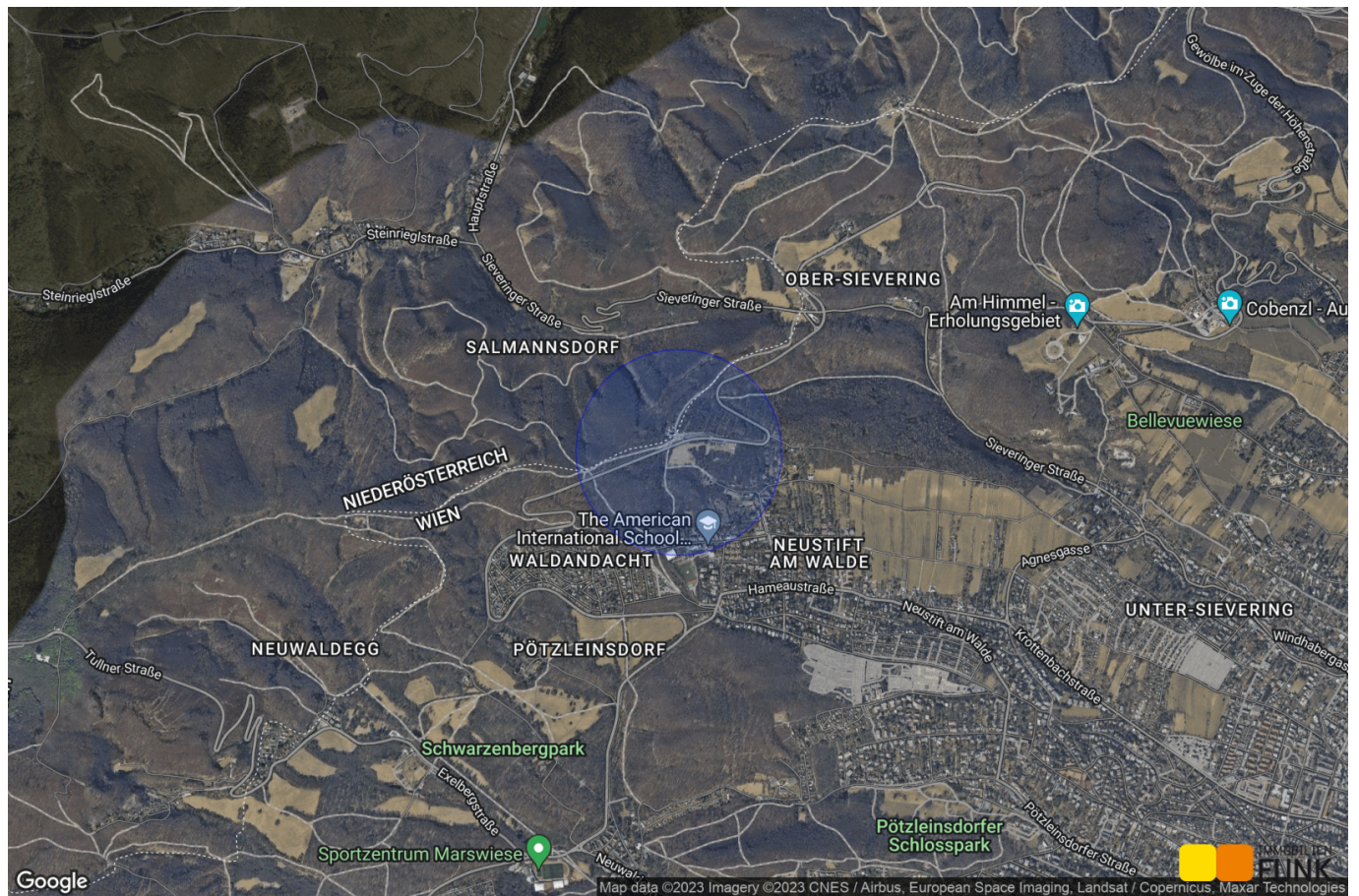
DACHGARTEN 99,00m<sup>2</sup>  
SCHWIMMBEREICH 14,00m<sup>2</sup>  
GESAMTFLÄCHE 113,00m<sup>2</sup>



IMMOBILIEN  
**FUNK**









## Objektbeschreibung

### Lage und Infrastruktur

Zum Verkauf gelangt das vermutlich schönste Penthouse Wiens in begehrter Grünruhelage des 19. Bezirkes, gegenüber der American International School Vienna. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Billa und Hofer erreichen Sie innerhalb 5 Minuten mit dem Auto. Die nähere Umgebung bietet Ihnen zahlreiche Restaurants und Heurigenlokale. Für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten eignet sich besonderes der angrenzende Schwarzenbergpark oder der nahegelegene Neustifter Weinwanderweg. Direkt hinter dem Haus beginnen die Wanderwege durch den Wienerwald. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Volksschule Celtesgasse sowie den Kindergarten Schmetterling. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt durch die Buslinien 35A und 43 B (Haltestelle Celtesgasse), so gelangen Sie in das Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) in ca. 40 Minuten.

### Objekt und Ausstattung

Dieses wunderbare Penthouse mit ca. 263 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist auf zwei Wohnebenen angeordnet. Im dritten Obergeschoss des stylischen Hauses finden Sie einen Vorraum und vier Schlafzimmer sowie vier Bäder. Drei der Schlafzimmer bieten Zugang zu sonnigen Terrassen. In das Dachgeschoss gelangen Sie über eine innenliegende Treppe oder den privaten Lift, der die beiden Geschosse miteinander verbindet. Im Dachgeschoss verwöhnt Sie ein lichtdurchfluteter, über 110 m<sup>2</sup> großer Wohnsalon, der sich zu zwei, insgesamt ca. 62 m<sup>2</sup> großen Terrassen öffnet. Von diesen haben Sie Traumaussicht -entweder über Wien oder zum Wienerwald und den hauseigenen Gemeinschaftsgarten mit Pool. Auch ein Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC sind auf dieser Ebene angeordnet. Von der kleineren der beiden Terrassen führt eine außenliegende Wendeltreppe auf den Dachgarten. Hier erwarten Sie ca. 100 m<sup>2</sup> Gartenfläche mit zusätzlich etwa 14 m<sup>2</sup> Infinity-Pool. Die Aussicht von hier ist kaum in Worte zu fassen.

Jeder Bewohner hat Zugang zum exklusiven Fitnessraum mit den modernsten Fitnessgeräten (Technogym) sowie zur wunderschönen Gartenanlage mit Swimmingpool.

21 Stellplätze mit 2,80 m breiten Parkplätzen in der hauseigenen Tiefgarage ermöglichen einfachen und bequemen Zugang zu den Kraftfahrzeugen. Und damit niemand auf der Strecke bleibt, sind E-Ladestationen hier eine Selbstverständlichkeit. Der Kaufpreis für einen Tiefgaragenstellplatz beträgt € 40.000. Hier noch eine kleine Übersicht über die wichtigsten Ausstattungsmerkmale:

- Zeitgemäße Architektur mit viel Freiraum und Licht zum Wohlfühlen
- Flachdach mit Begrünung und Pool

- Großzügig gestaltete Eingangs-und Außenbereiche
- Raumhöhen mit bis zu 2,80 m
- Terrassen und Balkone mit Glasbrüstungen und Alu-Holzverkleidung
- Energiesparende Raumheizung, Klimatisierung und Warmwasseraufbereitung
- Landhausdielen und edles, großformatiges Feinsteinzeug,  
sowie Armaturen von Dornbracht und Hansgrohe
- Hochwertige Holz-Alu Fenster mit 3-fach Verglasung
- Raffstore Sonnenschutz für Fenster und Fenstertüren
- Jedes Schlafzimmer mit luxuriös ausgestattetem Badezimmer
- Smart Living System für Temperaturregelung, Sonnenschutz,  
Gegensprechanlage und Alarm
- Intelligente Liftanlage mit RFID-Chip für Aufzugsruf und Steuerung.

## **Resümee**

Eine Luxus-Penthouse der Sonderklasse. Wunderbare Freiflächen. Traumblick inklusive. Fitnessraum im Haus, Pool im gepflegten Gemeinschaftsgarten.



**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <3.000m  
Bank <3.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m



U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <4.000m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.