

**Exklusives Penthouse mit 362m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 Terrassen in Toplage - Luxus pur in 1010 Wien!**



**Objektnummer: 4356/45**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	362,51 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	530,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,90
<b>Kaufpreis:</b>	15.900.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.005,00 €
<b>Heizkosten:</b>	90,58 €
<b>USt.:</b>	118,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

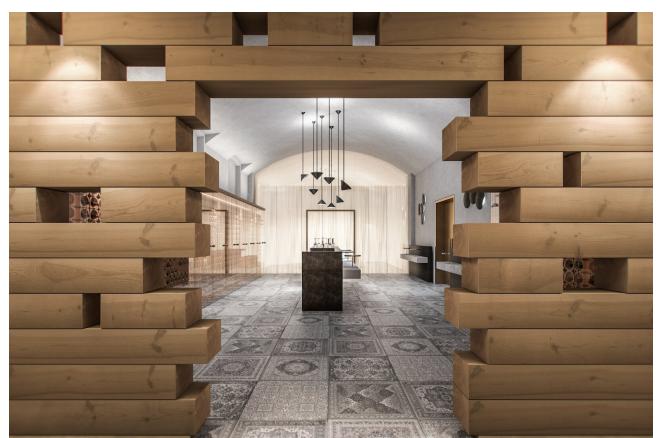
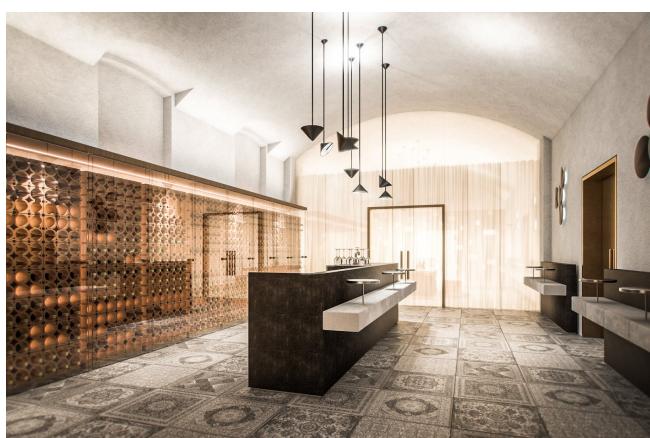
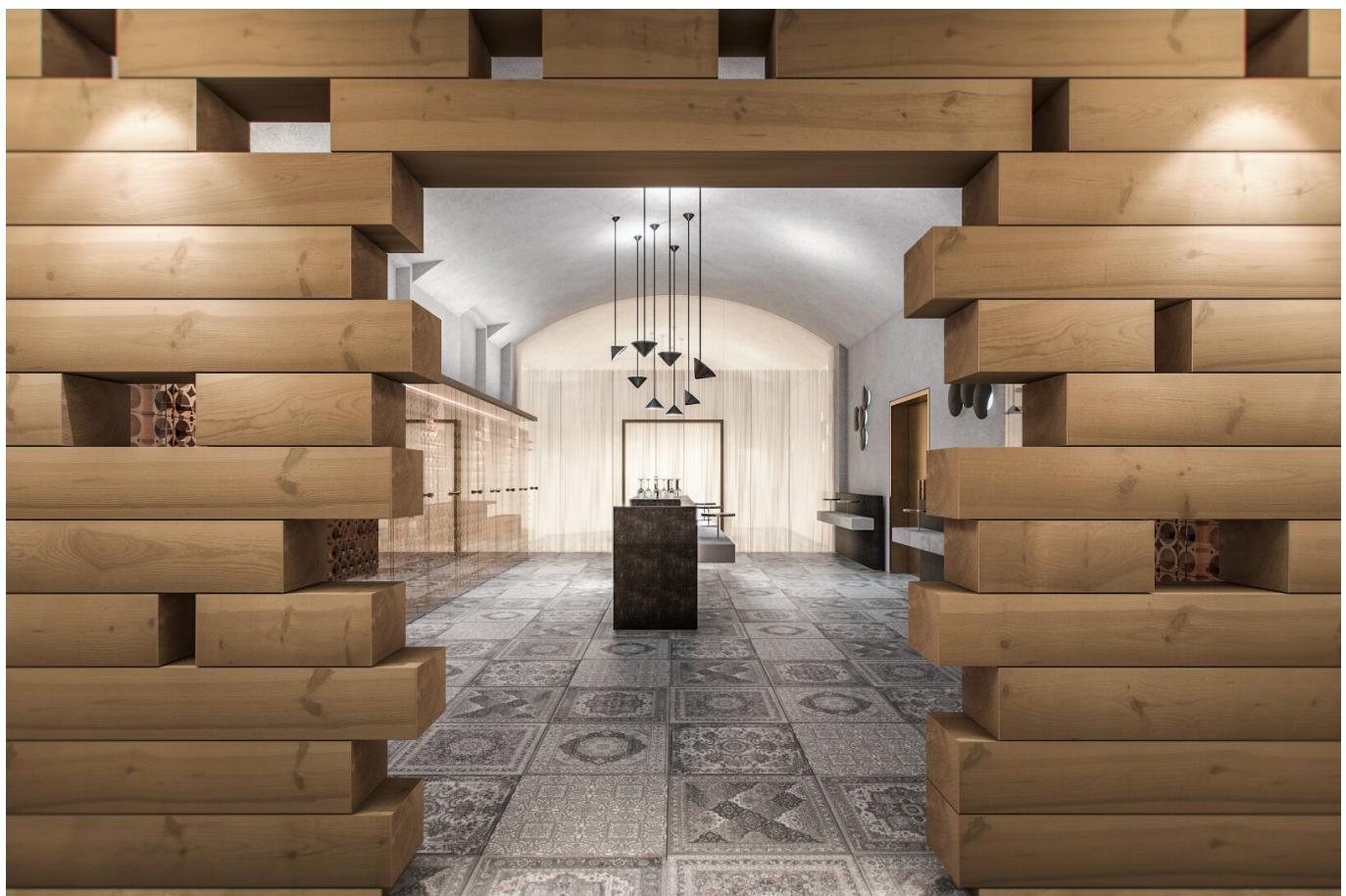


**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

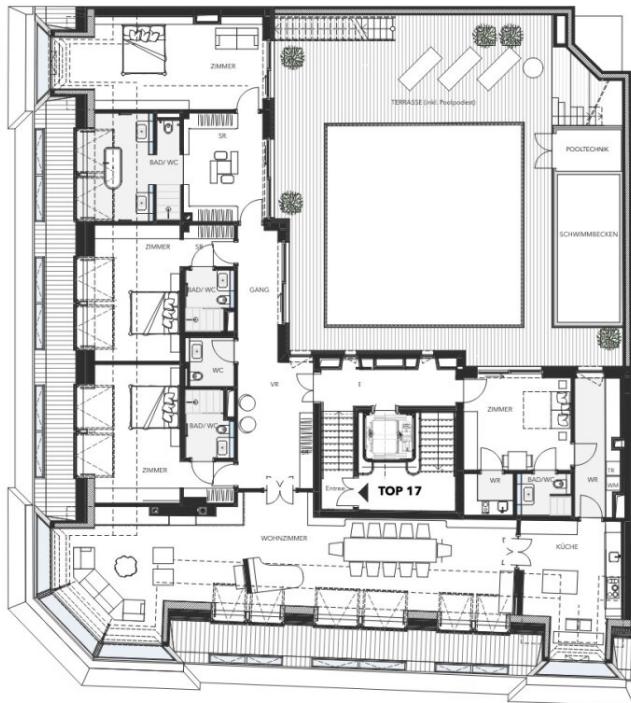




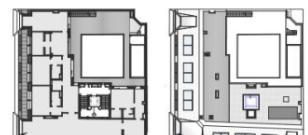




Dachterrasse



2. Dachgeschoss



## TOP 17

Wohnfläche gesamt	362,51 m <sup>2</sup>
Terrasse DG2	115,16 m <sup>2</sup>
Terrasse Dach	133,12 m <sup>2</sup>
Schwimmbecken	17,29 m <sup>2</sup>

Einlagerungsmöglichkeit	8,83 m <sup>2</sup>
Weinkeller	26,50 m <sup>2</sup>

Raumhöhe (abgeh. Decke) von 2,70 bis 3,00m

DIE IM PLAN DARGESTELLTE BEGÄRTUNG, SONNENSCHUTZ UND MOBLIERUNG IST  
SCHEMATISCH UND DIENT AUSCHLIESSLICH ZUR ILLUSTRATION.  
DER PLANUNG UND AUSFÜHRUNG SIND ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.

# Objektbeschreibung

Dieses exklusive Penthouse befindet sich in einem prachtvollen Gründerzeitgebäude aus dem Jahr 1869, geplant von Stararchitekt Carl Tietz, im Herzen des 1. Wiener Bezirks. Die Kombination aus historischer Eleganz und modernem Wohnkomfort macht diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Juwel der Wiener Innenstadt.

## EXKLUSIVES WOHNEN über den Dächern von Wien !!

### Highlights auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** ca. 362,51 m<sup>2</sup>
- **Außenflächen:** Zwei großzügige Terrassen mit insgesamt ca. 288,28 m<sup>2</sup>
- **Besonderheit:** Privates Schwimmbad auf der Dachterrasse
- **Zimmer:** 4 Schlafzimmer, jedes mit eigenem Bad & WC
- **Extras:** Gäste-WC, zwei Waschräume, Garderobe, exklusive Küche

### Wohnen mit Stil und Geschichte

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein elegantes Vorzimmer mit Gäste-WC. Das weitläufige Wohnzimmer mit hohen Decken und großen Fenstern schafft eine lichtdurchflutete, einladende Atmosphäre – perfekt für stilvolle Empfänge oder gemütliche Abende.

Drei Schlafzimmer – jedes mit eigenem Badezimmer – garantieren Privatsphäre und Rückzugsorte für Familie und Gäste. Das Master-Bedroom bietet zudem eine begehbarer Garderobe sowie ein luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC.

### Outdoor-Luxus auf zwei Ebenen

Die zwei Dachterrassen laden mit insgesamt knapp 290 m<sup>2</sup> zum Sonnenbaden, Entspannen und Feiern ein – und bieten Ihnen als absolutes Highlight einen **privaten Pool mit Panoramablick** über die Dächer Wiens, inklusive Sicht auf den Stephansdom.

### Top-Lage im 1. Bezirk

Ruhig und dennoch zentral gelegen, befinden Sie sich mitten im kulturellen und gesellschaftlichen Zentrum Wiens. Die Nähe zu U-Bahn-Stationen wie **Stadtpark** und

**Karlsplatz**, sowie zahlreichen Bus- und Straßenbahnhaltestellen garantiert eine optimale Verkehrsanbindung.

**Erholung & Natur:** Stadtpark, Burggarten und der Botanische Garten beim Schloss Belvedere sind nur wenige Gehminuten entfernt.

**Umgebung:** Exklusive Boutiquen, Restaurants, Bars, Konzerthäuser und Museen liegen praktisch vor Ihrer Haustür.

#### **Kontakt:**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

**Herr Bruno Franz** gerne zur Verfügung:

**? +43 664 3553 790 oder +43 660 245 44 57**

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 <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