

**Exklusives Penthouse im Herzfeldhaus in 1010 Wien – 362  
m² Luxus mit Pool & Stephansdom-Blick**



**Objektnummer: 4356/175**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	362,51 m²
<b>Nutzfläche:</b>	530,44 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Gesamtmiete</b>	38.614,20 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	34.000,00 €
<b>Kaltmiete</b>	35.005,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.005,00 €
<b>Heizkosten:</b>	90,58 €
<b>USt.:</b>	3.518,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

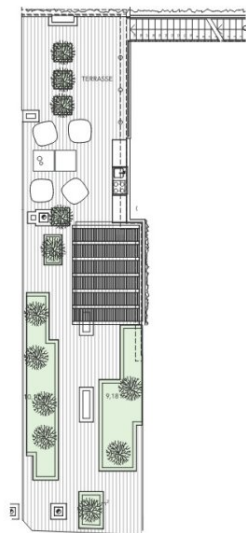




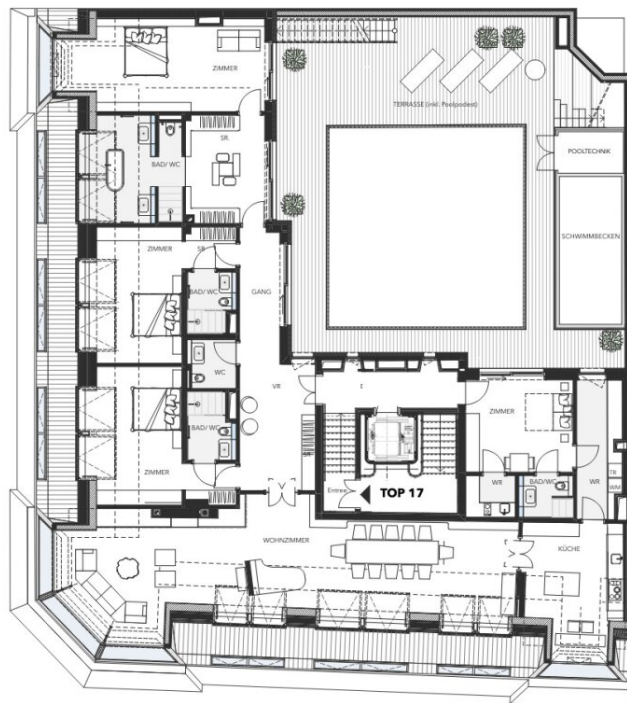




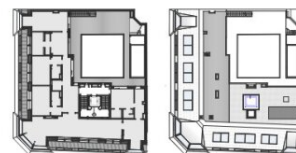




Dachterrasse



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 BEGRÜNUNG, SONNENSCHUTZ UND MOBILIERUNG IST SCHEMATISCH UND DIENT AUSSCHLIEßLICH ZUR ILLUSTRATION. DER PLANUNG UND AUSFÜHRUNG SIND ÄNDERUNGEN VORZUBEHALTEN.

# Objektbeschreibung

## EXKLUSIVES WOHNEN über den Dächern von Wien !!

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.

### 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 begehbare 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**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **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