

**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

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

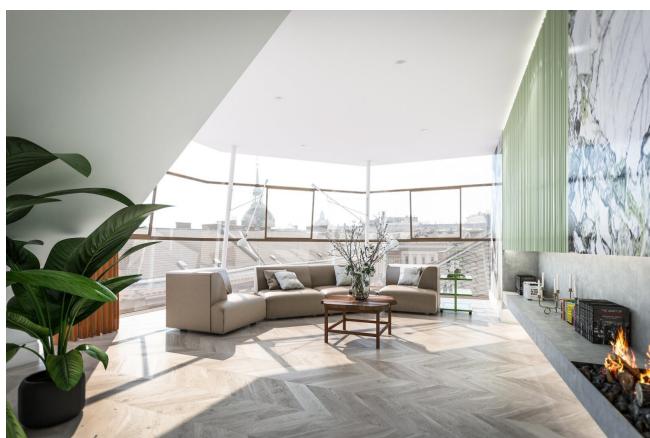
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

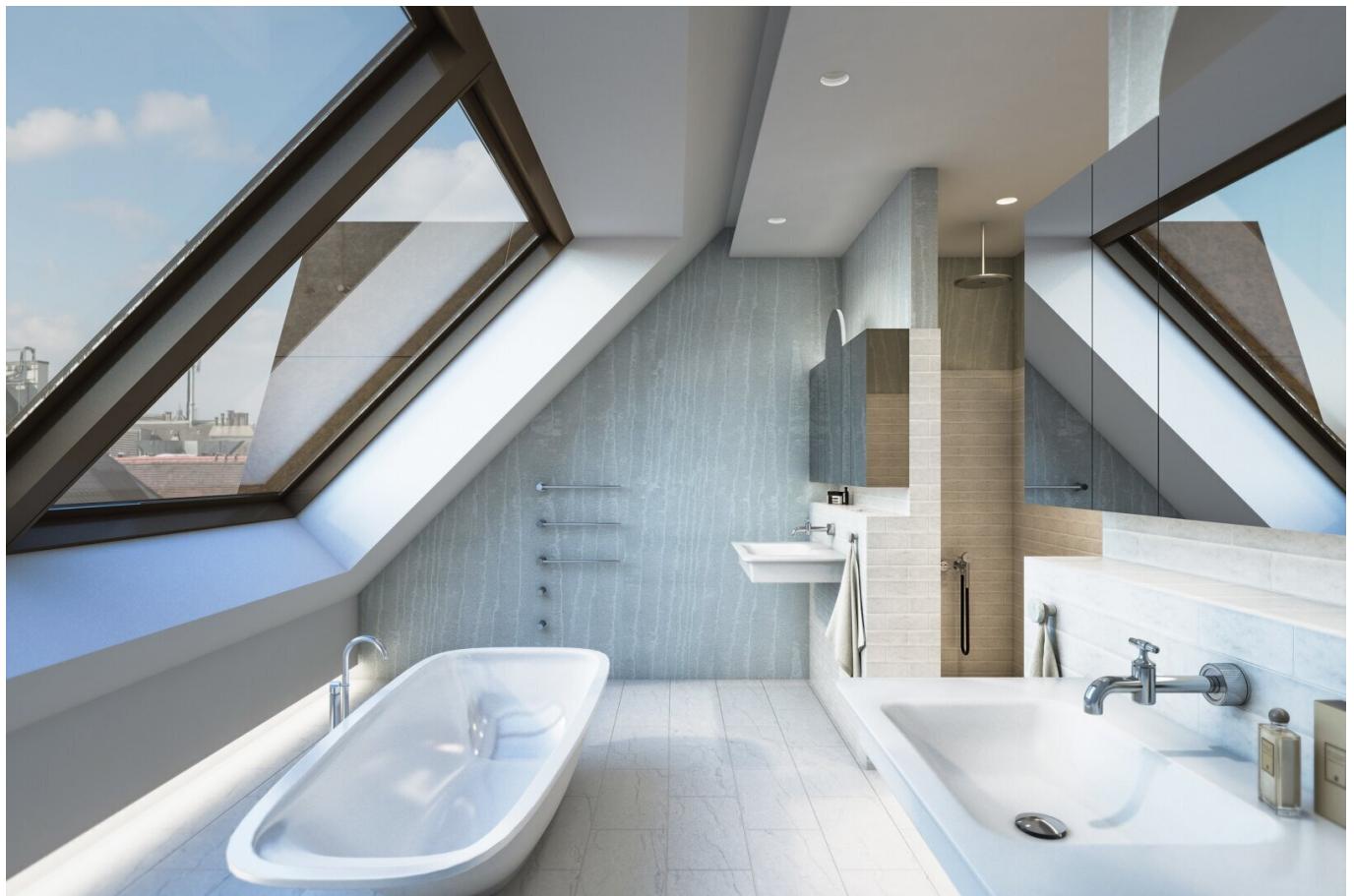
Ihr Ansprechpartner

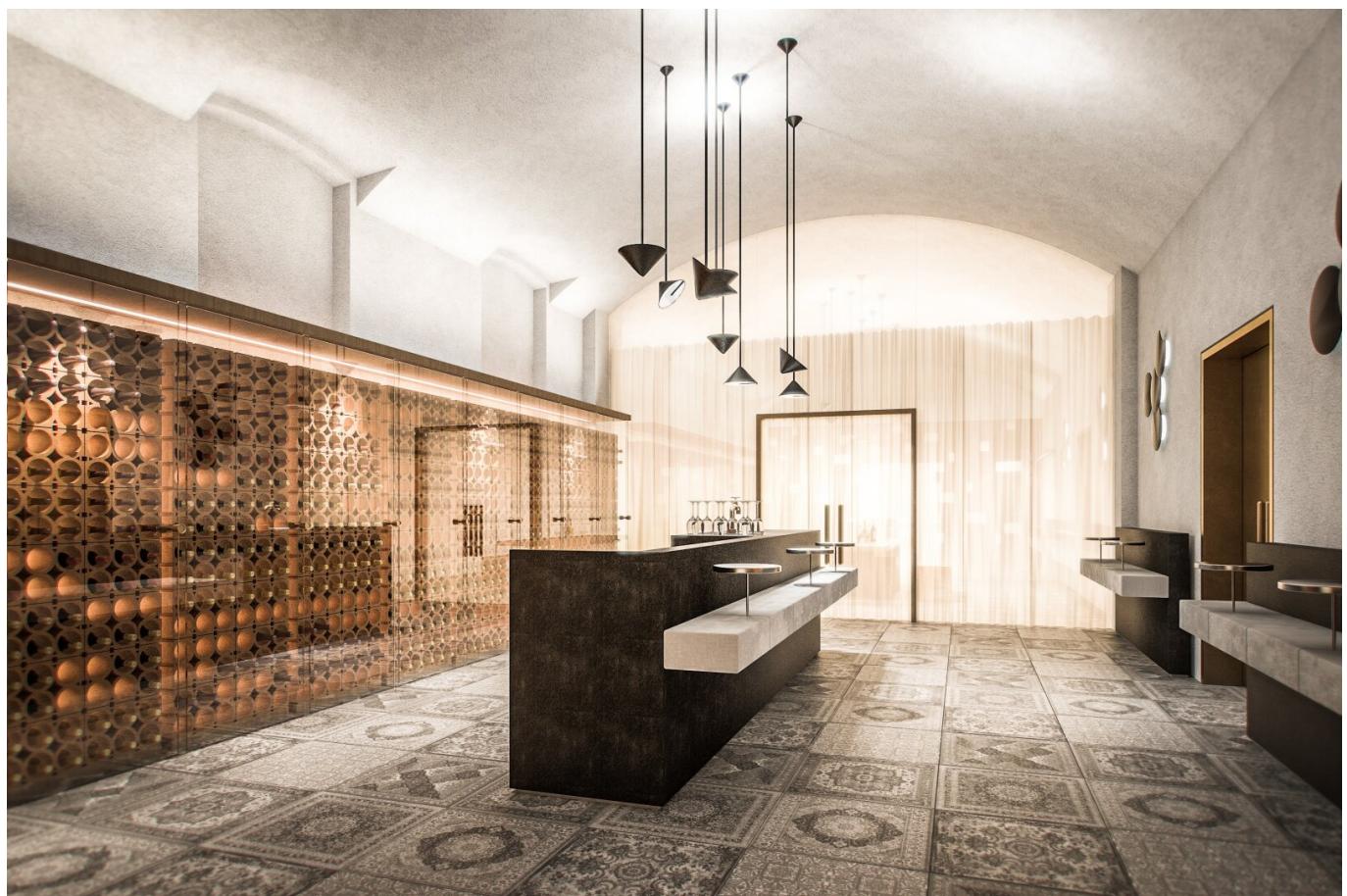


Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

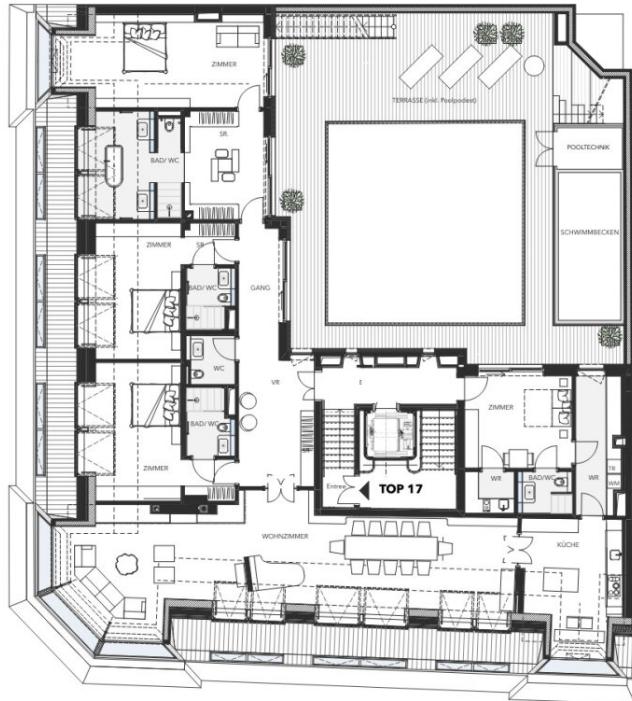




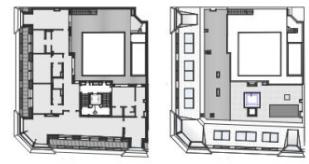




Dachterrasse



2. Dachgeschoss



TOP 17

Wohnfläche gesamt 362,51 m²
 Terrasse DG2 115,16 m²
 Terrasse Dach 133,12 m²
 Schwimmbassin 17,29 m²

Einlagerungsmöglichkeit 8,83 m²
 Weinkeller 26,50 m²

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

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

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 m²
- **Außenflächen:** Zwei großzügige Terrassen mit insgesamt ca. 288,28 m²
- **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 m² 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 Straßenbahnhaltstellen 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