

## Über den Dächern Wiens – Wohnen mit Blick auf den Stephansdom



**Objektnummer: 1885/40**

**Eine Immobilie von TREUWERT GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Kaiserstraße                            |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1070 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2019                                    |
| Zustand:                      | Neuwertig                               |
| Möbliert:                     | Teil                                    |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 139,43 m <sup>2</sup>                   |
| Nutzfläche:                   | 146,77 m <sup>2</sup>                   |
| Gesamtfläche:                 | 168,77 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 4                                       |
| Bäder:                        | 2                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Keller:                       | 4,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 41,76 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,05                           |
| Kaufpreis:                    | 1.290.000,00 €                          |
| Betriebskosten:               | 415,39 €                                |
| USt.:                         | 41,54 €                                 |
| Provisionsangabe:             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner























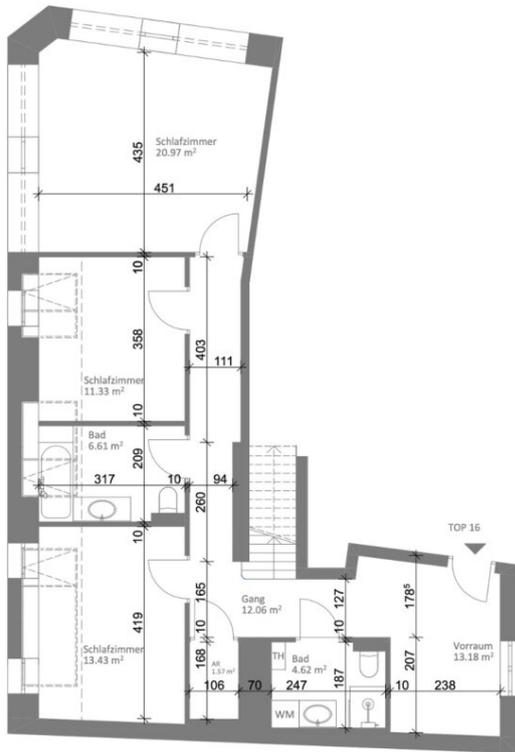
  
**TREUWERT**  
Immobilien



  
**TREUWERT**  
Immobilien



  
**TREUWERT**  
Immobilien



1.DG



2.DG



**TREUWERT**  
Immobilien

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Penthouse-Wohnung im begehrten 7. Wiener Gemeindebezirk in der Kaiserstraße 70A im bietet auf rund 139,43 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer Terrasse mit 29,34 m<sup>2</sup> urbanen Luxus auf höchstem Niveau. Die auf zwei Ebenen aufgeteilte Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss besticht durch ein überzeugendes Raumkonzept, lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine exklusive Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Die Krönung dieses seltenen Wohnjuwels ist der beeindruckende Ausblick über Wien, der vom grünen Wilhelminenberg bis zu Sehenswürdigkeiten wie dem Stephansdom und dem Kunsthistorischen Museum reicht.

**Für einen virtuellen Online-Rundgang klicken Sie oben bitte auf "360° Tour starten".**

### **Raumaufteilung:**

- Zwei großzügige Schlafzimmer mit exzellentem Lichteinfall
- Offene Wohnküche im Obergeschoss mit maßgefertigter Küche
- ??Begehbare Garderobe mit hochwertigen Einbauschränken - flexibel nutzbar als Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer
- Zwei luxuriöse Bäder - eines mit bodentiefer Regendusche, das andere mit Badewanne - beide mit WC
- ??Zwei praktische Abstellräume - je einer pro Ebene
- ??Zugang zur traumhaften Terrasse direkt vom Wohnbereich

### **Ausstattung:**

- Wunderschöne Eichenparkettdielen
- Zwei luxuriöse Bäder, eines davon mit Badewanne
- ??Großformatiges, edles Feinsteinzeug in den Nassbereichen

- ??Fußbodenheizung in allen Haupträumen für ein angenehmes Wohngefühl
- ??Hochwertige, maßgefertigte Einbaumöbel in der Ankleide
- indirekte Ambientebeleuchtung im Schlafzimmer
- ??Klimaanlage in allen Haupträumen für höchsten Wohnkomfort - auch an heißen Sommertagen
- Moderne Glasgeländer und stilvolle Details bis ins kleinste Element
- Hervorragende Isolierung und energieeffiziente Bauweise
- Elegantes, repräsentatives Entrée beim Hauseingang

Diese Wohnung wurde mit größter Sorgfalt und einem kompromisslosen Anspruch an Qualität ausgestattet.

Sämtliche Materialien - von den Türen über Böden bis hin zu Marken-Armaturen und Fliesen - wurden sorgfältig ausgewählt, um höchsten Ansprüchen gerecht zu werden.

Großzügige Raumhöhen und offene Sichtachsen schaffen ein Wohngefühl, das sowohl genügend Raum als auch Geborgenheit vermittelt.

Die sonnige Terrasse ist nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern erweitert den Wohnraum unter freiem Himmel - ein idealer Rückzugsort für entspannte Stunden mit Blick über die Dächer Wiens.

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Kaiserstraße im 7. Bezirk zählt zu einem DER urbanen Hotspots der Stadt. Kunst, Kultur, Kulinarik und Nahversorgung - alles befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist exzellent, zahlreiche Straßenbahnlinien und die U-Bahn sind fußläufig erreichbar. Trotz der zentralen Lage vermittelt die Wohnung durch ihre Lage im Dachgeschoß eine angenehme Ruhe und absolute Privatsphäre.

### **Kosten:**

Kaufpreis: EUR 1.290.000,-

Vertragserrichtung: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerhonorar: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit **Herrn Raffael Rosenmaier, MSc** und erleben Sie selbst, wie luxuriöses Wohnen über den Dächern Wiens aussehen kann. Sie erreichen uns jederzeit telefonisch unter [+43 664 462 1792](tel:+436644621792) oder schriftlich unter [office@treuwert.at](mailto:office@treuwert.at) - wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap