

**Naschmarkt-Living | Exklusive Maisonette mit Terrasse,  
Panoramablick & Wintergarten !**



**Objektnummer: 15924**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	204,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.550.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	408,87 €
<b>USt.:</b>	44,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Philipp Kraus

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

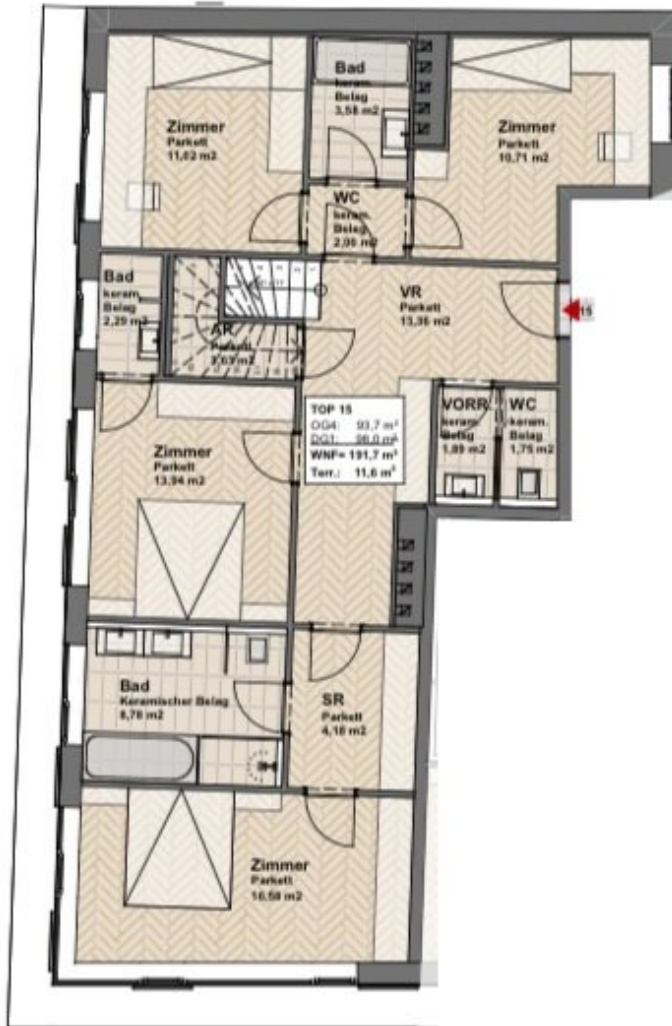
T +43 1 3709098  
H +43 664 2206915

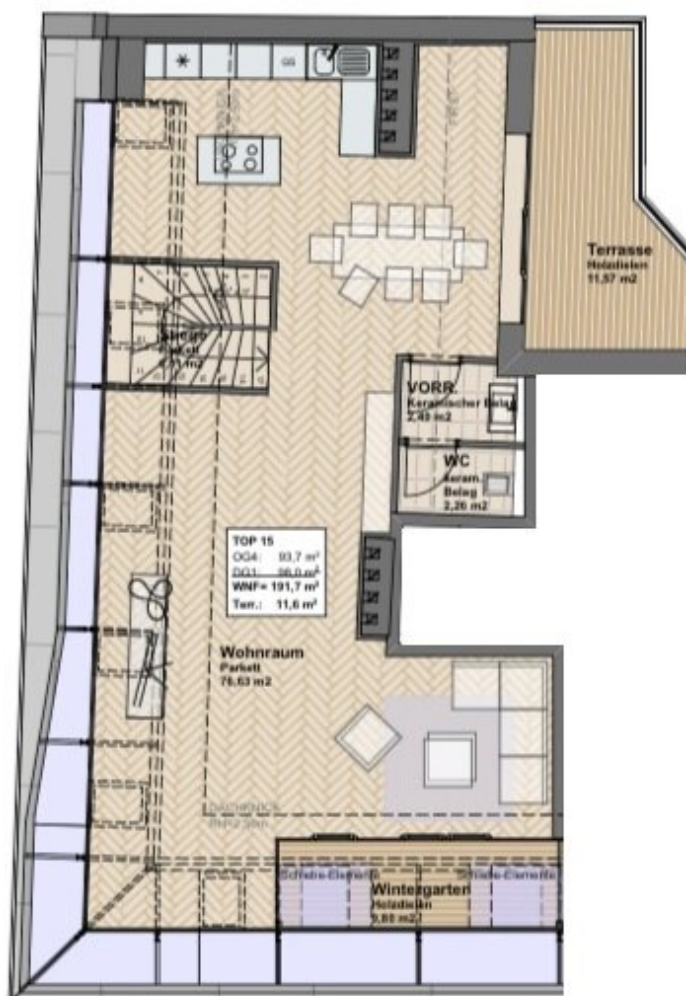














## Objektbeschreibung

**Lichtdurchflutetes Penthouse über zwei Dachgeschoße mit sensationellem Blick und ruhiger Privatterrasse in Bestlage. Alle Schlafräume OHNE DACHSCHRÄGEN!**

Diese eindrucksvolle Maisonettewohnung vereint großzügiges Raumgefühl, lichtdurchflutetes Wohnen und höchste Privatsphäre – ein wahres Refugium mitten in der Stadt. Die zentrale Lage in einem der begehrtesten Bezirke Wiens sorgt für eine perfekte Balance aus urbanem Leben und ruhigem Rückzugsort – die berühmte Kärntnerstraße ist in nur 10 Minuten bequem zu Fuß erreichbar.

Die sonnige Terrasse mit Südwest-Ausrichtung öffnet sich zum ruhigen Innenhof und ist direkt vom großzügigen Wohnbereich aus zugänglich. Ein besonderes Highlight: Der angrenzende Wintergarten mit nordwestlicher Ausrichtung bietet auch in der kühleren Jahreszeit einen geschützten Rückzugsort – ideal für Pflanzenliebhaber oder als ganzjähriger Wohlfühlbereich mit besonderem Flair.

### 2. Dachgeschoß:

Der eindrucksvolle Wohnsalon mit rund ca. 78 m<sup>2</sup> und dem traumhaften Fernblick über Wien sowie die ruhige ca. bildet das Herzstück der Wohnung. Der benachbarte Naschmarkt sorgt für kulinarische Erlebnisse mit Stil. Abends genießen Sie hier ein einzigartiges Panorama über das Lichtermeer der Stadt.

Im unteren Bereich der Wohnung (**1. DG OHNE DACHSCHRÄGEN**) befinden sich **vier großzügige Schlafzimmer**, die durchdacht und funktional angeordnet sind:

- Das **Master Bedroom** verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Tageslicht (Dusche & Badewanne) sowie einen begehbaren Schrankraum.
- Ein weiteres Schlafzimmer punktet mit eigenem Bad (Dusche, Fenster).
- Zwei weitere Zimmer teilen sich ein komfortables Bad mit Wanne.

**Komfort auf höchstem Niveau** garantieren Fußbodenheizung und eine moderne Klimatisierung mittels **Fan Coils**.

### **Highlights auf einen Blick:**

- **Lichtdurchfluteter Wohnsalon mit Terrasse & Wintergarten auf Wohnebene**
- **Traumhafte Panoramaaussicht über Wien**
- **Exklusive Lage nahe Naschmarkt & Innenstadt**
- **Drei elegante Badezimmer mit Tageslicht**
- **4 großzügige Schlafzimmer, durchdachter Grundriss, keine Dachschrägen**
- **Klimatisierung & Fußbodenheizung für ganzjährigen Komfort**

### **Jetzt Besichtigung vereinbaren und Ihr Zuhause finden**

Lassen Sie sich persönlich beraten und entdecken Sie, welches Zuhause zu Ihnen passt.

**Herr Kraus Philipp** steht Ihnen für individuelle Besichtigungstermine gerne zur Verfügung:

? **+43 664 2206915**

? [www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten !

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap