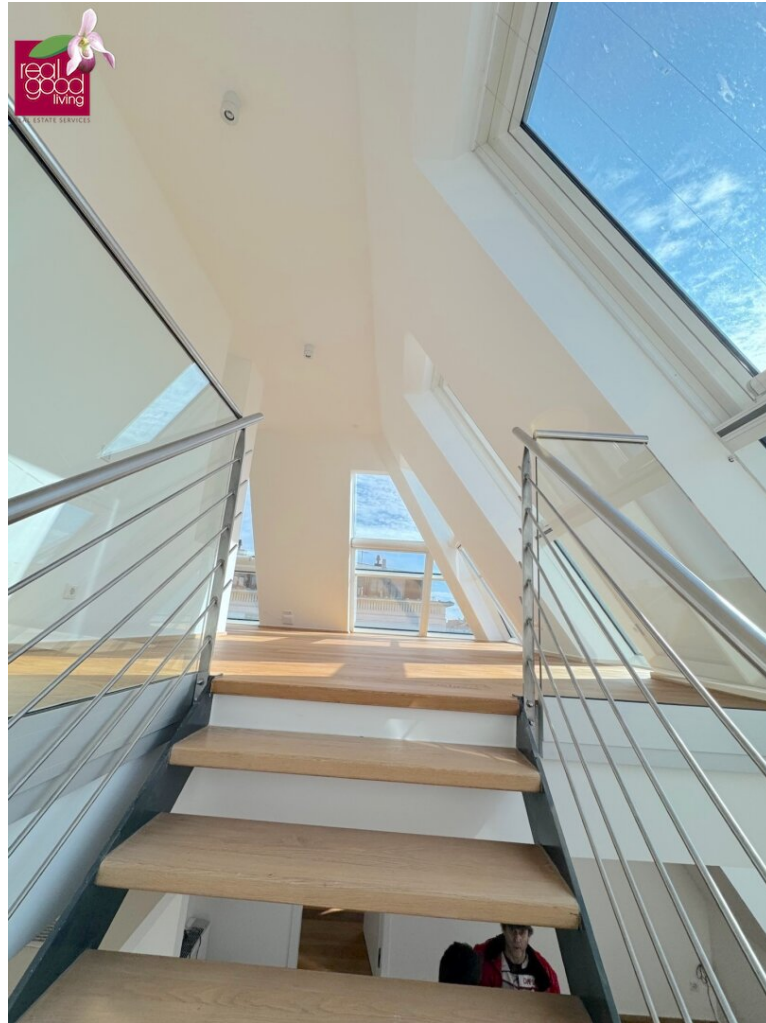


**Exklusives Penthouse mit Terrasse & Dachterrasse in  
Bestlage des 1. Bezirks Operngasse | 1. Dachgeschoss |  
1010 Wien**



**Objektnummer: 4356/329**

**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, Innere Stadt
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	223,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 48,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	4.450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	496,15 €
<b>USt.:</b>	54,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

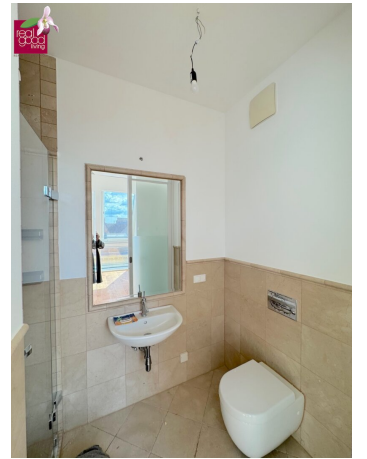
T +43 660 245 44 57



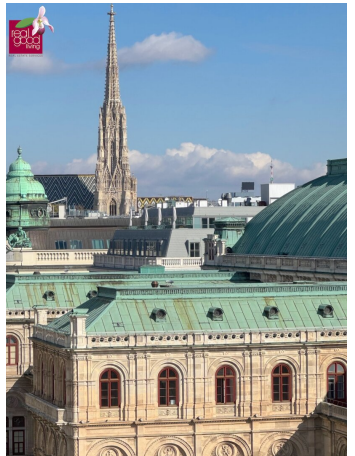




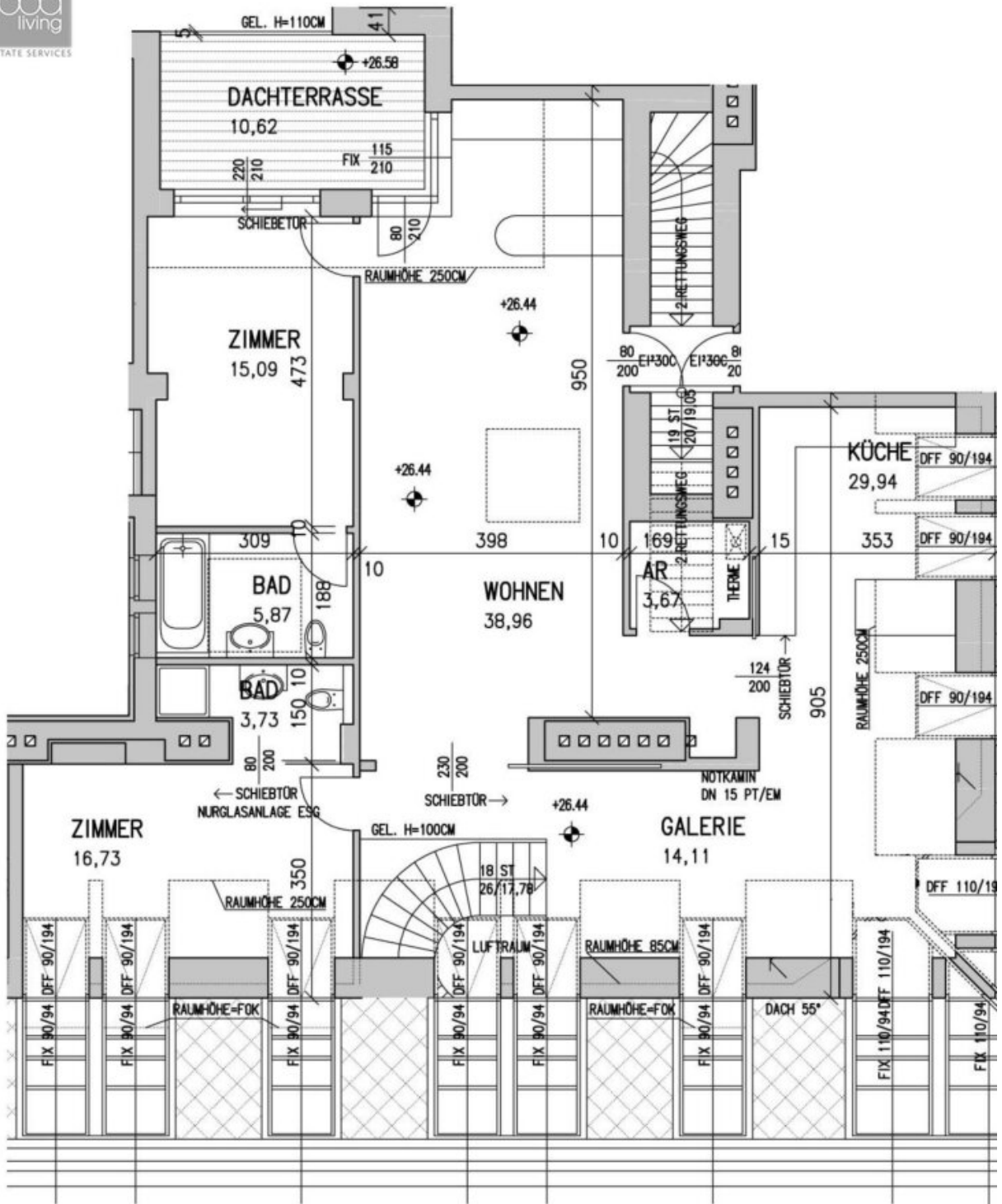


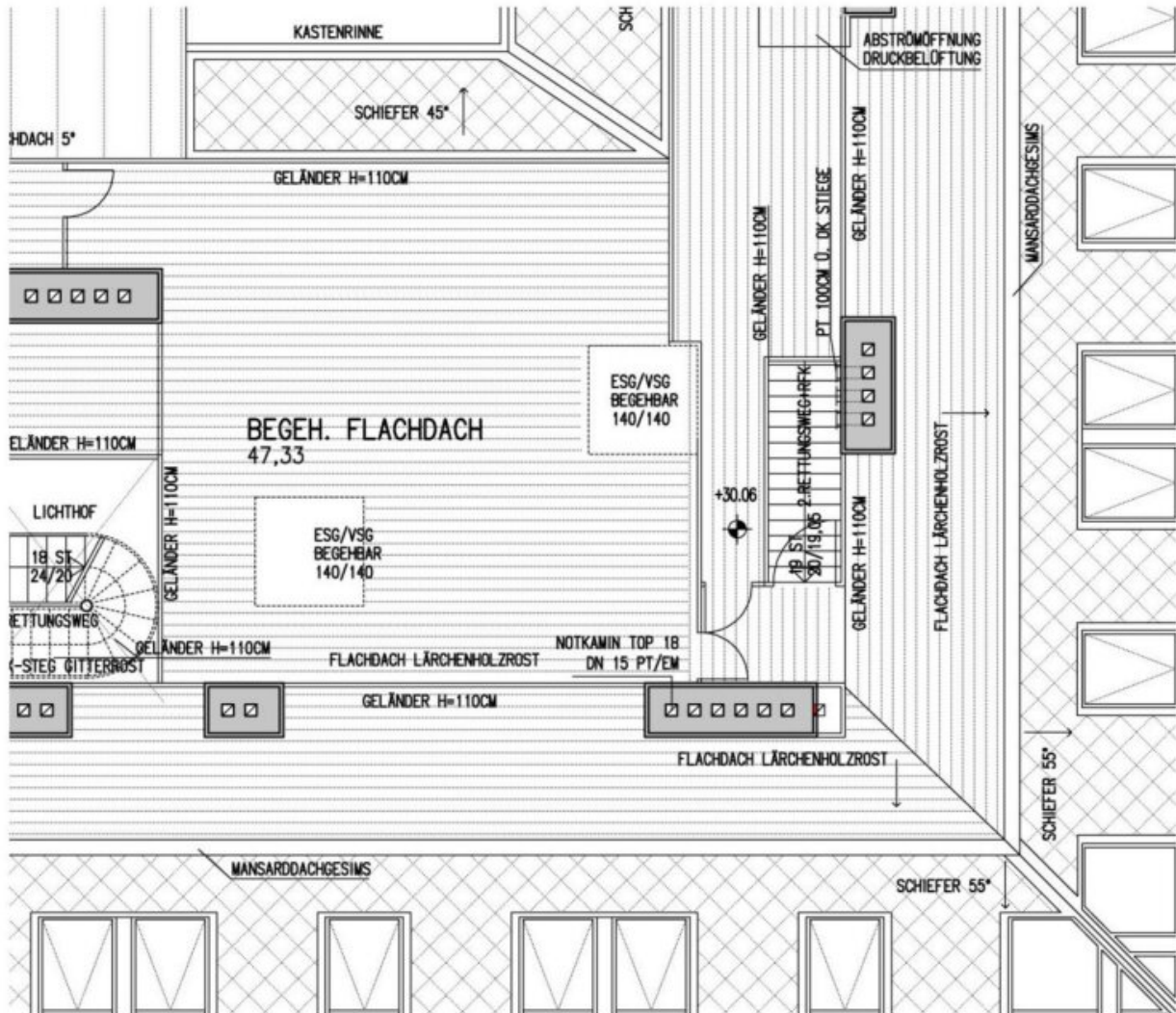












# Objektbeschreibung

## Stilvoll generalsaniertes Penthouse mit zwei Außenflächen

Dieses außergewöhnliche Penthouse vereint Großzügigkeit, Eleganz und höchsten Wohnkomfort auf rund **223 m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Die Wohnung wurde **2025 umfassend generalsaniert** und präsentiert sich in **neuwertigem Zustand** – mit hochwertigen Materialien, edlen Oberflächen und einem zeitlosen, stimmigen Designkonzept.

Zwei großzügige Außenbereiche – eine **Terrasse** sowie ein **begehbare Flachdach** – eröffnen beeindruckende Ausblicke über die Dächer der Wiener Innenstadt und unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

## Raumaufteilung

- Großzügiger Vorraum
- Repräsentativer Wohnbereich mit offenem Kamin
- Offene Designküche mit angrenzendem Essbereich
- Drei Schlafzimmer
- Drei Bäder
- Vier WCs
- Schrankraum

## Außenflächen:

- Terrasse: ca. **10,62 m<sup>2</sup>**
- Begehbare Flachdach: ca. **47,33 m<sup>2</sup>**

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet.

## Ausstattung & Highlights

- Generalsanierung 2025 (Wohnung & Terrassen)
- Offener Kamin im Wohnbereich
- Hochwertige Ausstattung & exklusive Designküche
- Zwei großzügige Außenflächen
- Klimaanlage & Fußbodenheizung
- Lift mit direktem Zugang ins Penthouse

## **Parkmöglichkeit**

Ein **KFZ-Stellplatz (G2)** in der hauseigenen Stapelgarage kann **optional um € 100.000,-** erworben werden.

## **Kaufpreis**

**Penthouse: € 4.450.000,-**

*(exkl. Garagenplatz)*

## **Kaufnebenkosten:**

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 3 % Vermittlungsprovision zzgl. 20 % USt

## **Optionale Erweiterung**

Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, zusätzlich die Wohnung **Top 6** im selben Haus anzumieten

(ca. **40 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 16 m<sup>2</sup> Balkon**).

Ideal als Büro, Gäste- oder Personalwohnung.

## **Besichtigung & Kontakt**

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses außergewöhnliche Objekt im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins.

**Kontakt:**

? **Herr Bruno Franz**

? +43 664 3553 790

? +43 660 245 44 57

*Bitte beachten Sie, dass wir nur bei vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) weitere Informationen übermitteln können.*

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 <500m

**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