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

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien,Innere Stadt
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	223,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 48,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	4.450.000,00 €
Betriebskosten:	496,15 €
USt.:	54,82 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



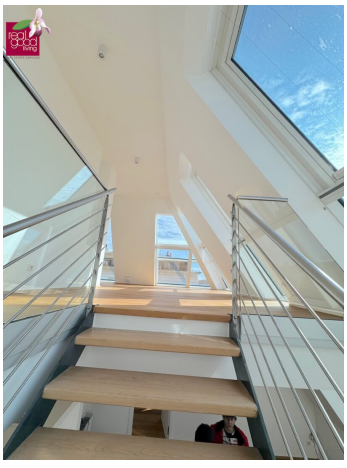
Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57



















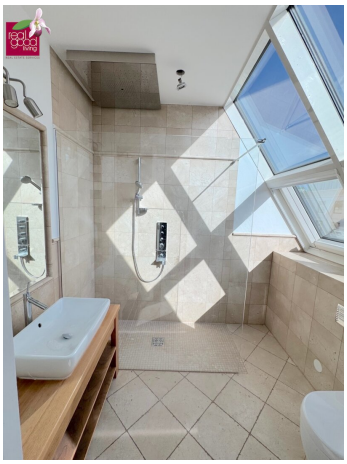










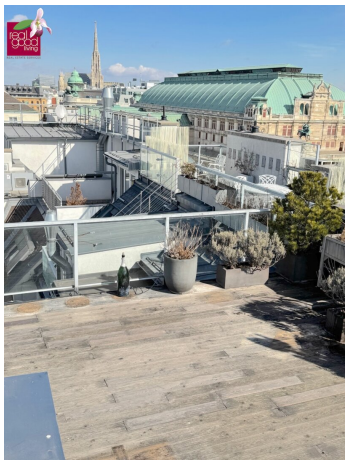






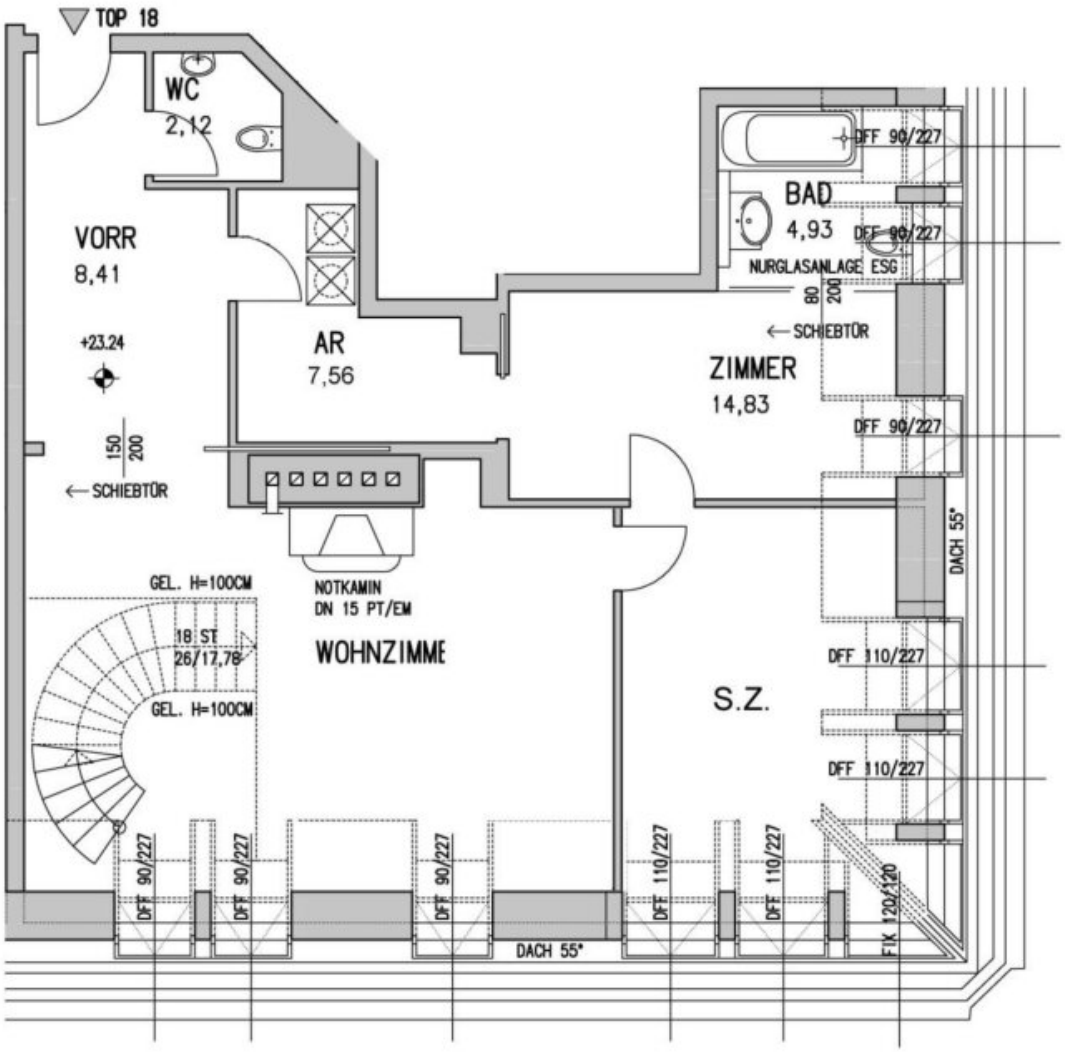


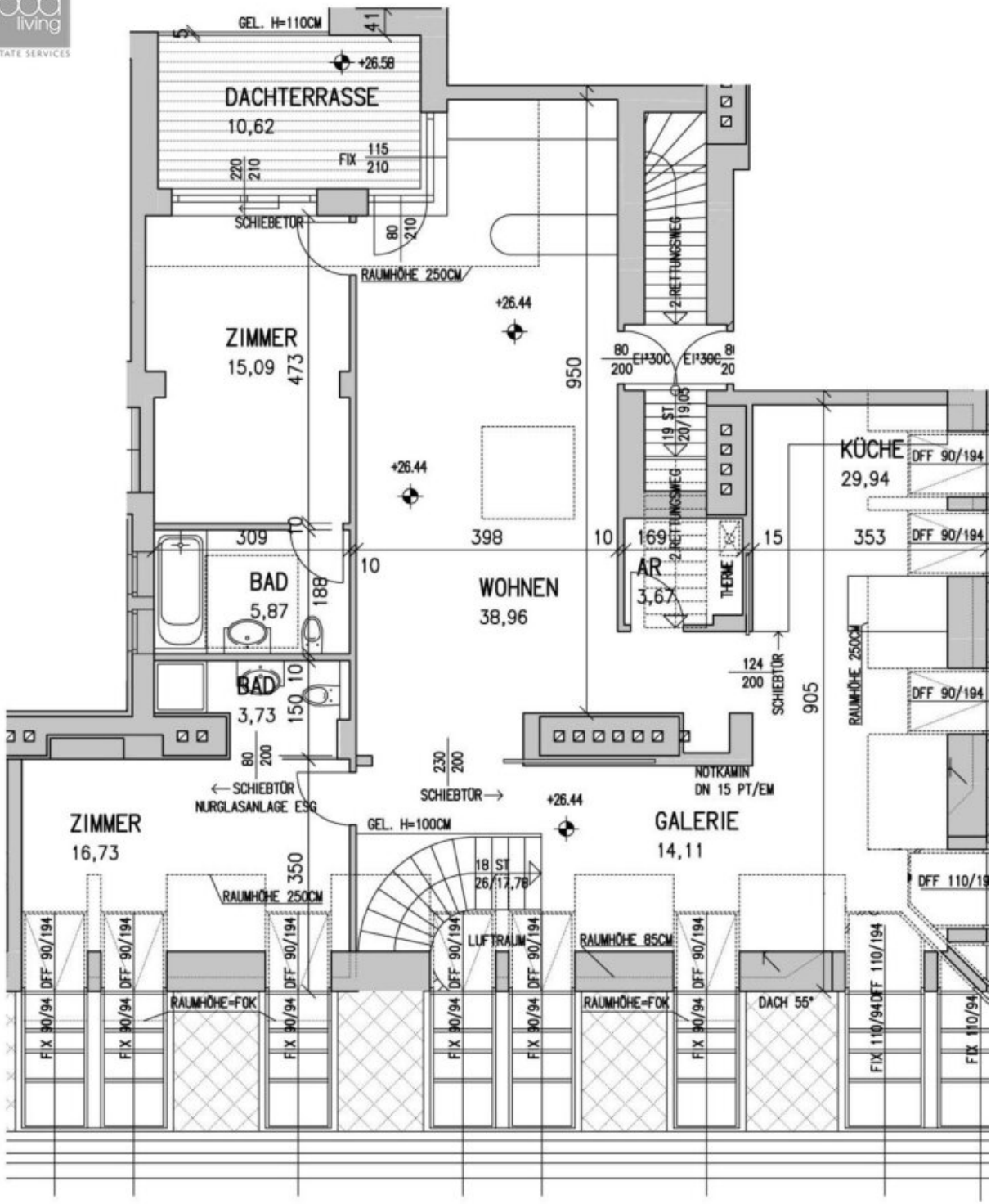


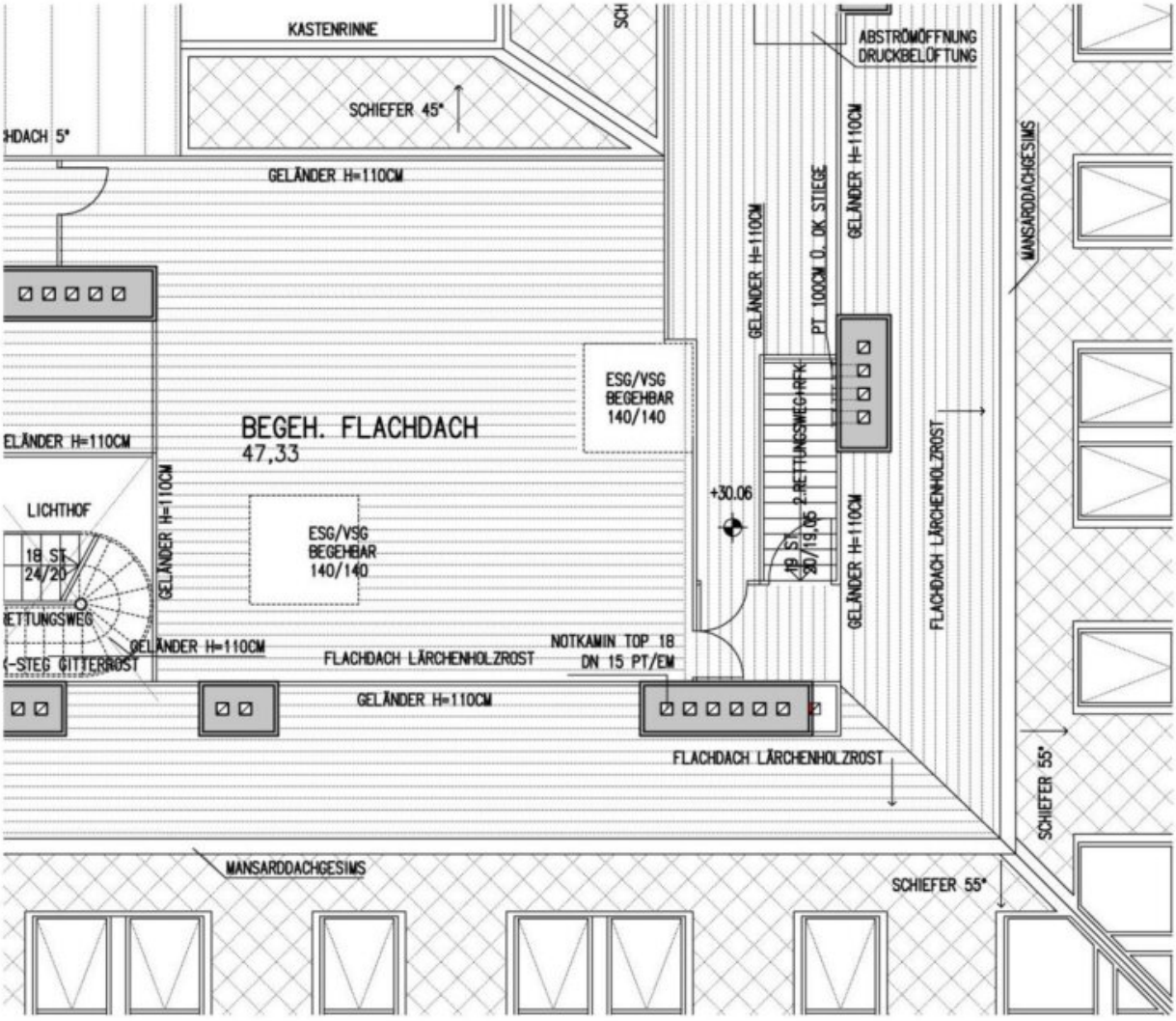





real good living
REAL ESTATE SERVICES


TOP 18
WC
2,12
VORR
8,41
+23.24
150
200
SCHIEBTÜR
AR
7,56
NOTKAMIN
DN 15 PT/EM
WOHNZIMME
GEL. H=100CM
18 ST
26/17,78
GEL. H=100CM
BAD
4,93
NURGLASANLAGE ESG
80
200
SCHIEBTÜR
ZIMMER
14,83
S.Z.
DFF 90/227
DFF 90/227
DFF 90/227
DACH 55°
DFF 110/227
DFF 110/227
DFF 90/227
DFF 90/227
DFF 90/227
DACH 55°
DFF 110/227
DFF 110/227
FIX 120/120


GEL. H=110CM
DACHTERRASSE
10,62
+26.58
FIX 115/210
220/210
SCHIEBETÜR
80/210
RAUMHÖHE 250CM
ZIMMER
15,09
473
+26.44
950
2.RETTUNGSWEG
80/200 EI²30C
19 ST 20/19,05
KÜCHE
29,94
DFF 90/194
309
10
398
169
15
353
BAD
5,87
188
WOHNEN
38,96
AR
3,67
THERME
BAD
3,73
150
124/200
SCHIEBETÜR
905
RAUMHÖHE 250CM
80/200
230/200
← SCHIEBTÜR
NURGLASANLAGE ESG
SCHIEBTÜR →
NOTKAMIN
DN 15 PT/EM
ZIMMER
16,73
GEL. H=100CM
GALERIE
14,11
350
18 ST
26/17,78
RAUMHÖHE 250CM
LUFTRAUM
RAUMHÖHE 85CM
DFF 110/19
DFF 90/194
FIX 90/94
RAUMHÖHE=FOK
DACH 55°
DFF 110/194
FIX 110/94


KASTENRINNE
SCHIEFER 45°
HDACH 5°
GELÄNDER H=110CM
ABSTRÖMÖFFNUNG
DRUCKBELÜFTUNG
MANSARDDACHGESIMS
GELÄNDER H=110CM
PT 100CM Ü. OK. STIEGE
GELÄNDER H=110CM
ESG/VSG
BEGEHBAR
140/140
BEGEH. FLACHDACH
47,33
ELÄNDER H=110CM
LICHTHOF
GELÄNDER H=110CM
ESG/VSG
BEGEHBAR
140/140
+30.06
18 ST
24/20
RETTUNGSWEG
-STEG GITTERROST
GELÄNDER H=110CM
FLACHDACH LÄRCHENHOLZROST
NOTKAMIN TOP 18
DN 15 PT/EM
GELÄNDER H=110CM
FLACHDACH LÄRCHENHOLZROST
SCHIEFER 55°
MANSARDDACHGESIMS
SCHIEFER 55°

Objektbeschreibung

Stilvoll generalsaniertes Penthouse mit zwei Außenflächen

Dieses außergewöhnliche Penthouse vereint Großzügigkeit, Eleganz und höchsten Wohnkomfort auf rund **223 m² 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 **begehbares 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 m²**
- Begehbares Flachdach: ca. **47,33 m²**

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 m² Wohnfläche + 16 m² 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.

Hinweis: Teilweise werden KI-generierte Visualisierungen verwendet. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine Originalaufnahmen der Immobilie dar. Originalfotos sowie sämtliche Objektunterlagen erhalten Sie gerne nach qualifizierter 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 <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