Exklusives Penthouse im Servitenviertel - Luxus, Design und Nachhaltigkeit in Wiener Bestlage



Objektnummer: 21498

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rotenlöwengasse 16
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	193,50 m²
Nutzfläche:	371,20 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	3.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

115.200,00 € inkl. 20% USt.

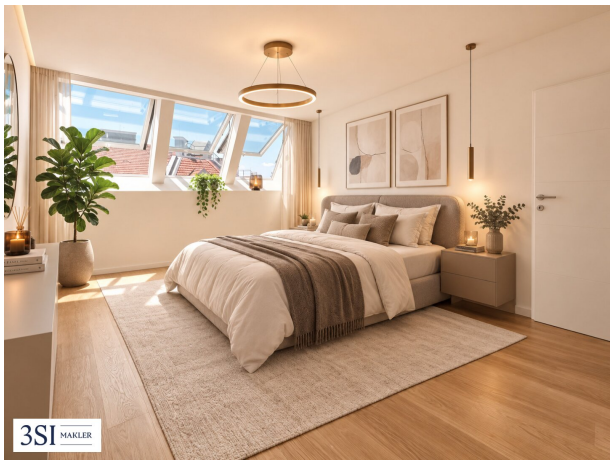
Ihr Ansprechpartner



Karoline Szczepankiewicz

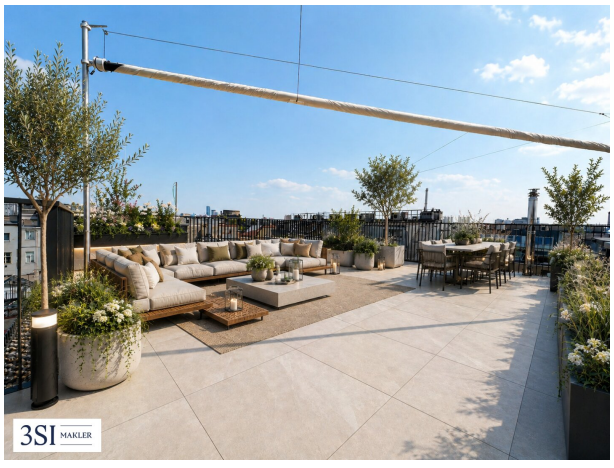
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
3SI MAKLER
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion


3SI MAKLER


3SI MAKLER





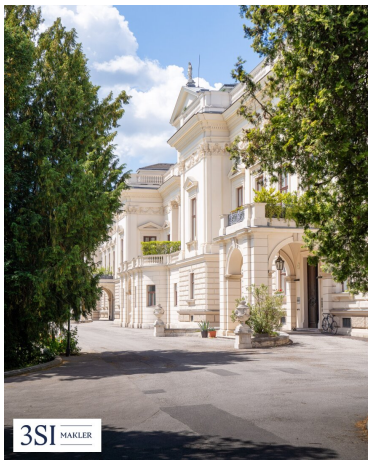



3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER








3SI
MAKLER

le petit Lion

ROTENLÖWENGASSE 16 | 1090 WIEN

Top 16

1. Dachgeschoss • 2. Dachgeschoss

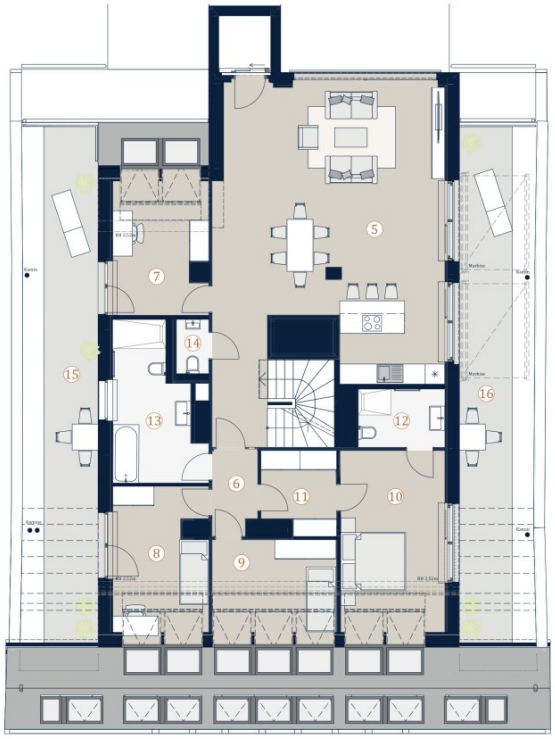
Wohnfläche	**193,5 m²**
Aussenflächen	**173,7 m²**

1	Vorraum	7,4 m²
2	Zimmer	20,3 m²
3	Bad	4,9 m²
4	Abstellraum	4,5 m²
5	Wohnküche	63,5 m²
6	Gang	3,5 m²
7	Zimmer	14,4 m²
8	Zimmer	15,6 m²
9	Zimmer	14,9 m²
10	Zimmer	21,1 m²
11	Schrankraum	5,6 m²
12	Bad	4,8 m²
13	Bad	11,3 m²
14	WC	1,7 m²
15	Terrasse	28,1 m²
16	Terrasse	27,3 m²
17	Dachterrasse	118,3 m²

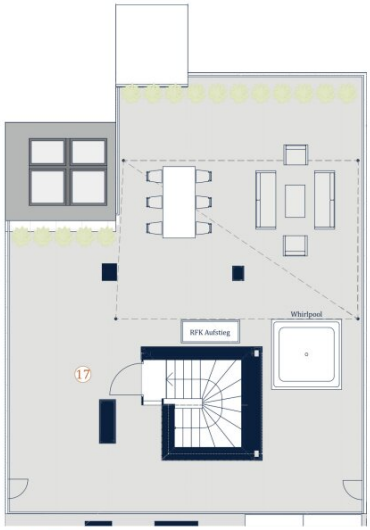
Übersicht



3SI MAKLER



2. Dachgeschoss



Dachterrasse



1. Dachgeschoss

A3 | M 1:100

0 1 2 3 4m

TEAM·O

ARCHITEKTUR FÜR GENERATIONEN

Objektbeschreibung

- 14 exklusive Eigentumswohnungen
- Davon 2 moderne Dachgeschoßwohnungen und ein luxuriöses Penthouse
- 1- bis 6 Zimmer mit ca. 38 bis 196 m² Wohnfläche
- Hofseitige Balkone und Terrassen
- Revitalisierter Stilaltbau mit modernster Technik und historischem Ambiente
- Nachhaltige Hauszentralheizung mittels Fernwärmeanschluss und Wohnungsstationen
- Ausgezeichnete Infrastruktur und erstklassige, begehrte Lage
- Historisches Flair

Errichtet im Jahr 1890, hat das historische Gebäude in der Rotenlöwengasse die Zeiten überdauert – und wurde nun mit größtem Respekt für seine architektonische Vergangenheit umfassend revitalisiert.

Mit Wohnflächen von 38 bis 196 m², großzügigen Balkonen und einem luxuriösen Penthouse garantiert LE PETIT LION höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Hier verschmelzen traditioneller Wiener Altbaucharme und moderne Technik zu einem einzigartigen Wohnerlebnis.

Die exklusiven Eigentumswohnungen sind edle Unikate, die durch behutsame Restaurierung die Vergangenheit in die Gegenwart tragen. Mit der stilvollen Revitalisierung des Altbaus werden wertvolle Ressourcen geschont, CO2 -Emissionen reduziert und Bodenversiegelungen

verhindert. Nachhaltiges Wohnen steht im Vordergrund, indem vorhandene Materialien weiter genutzt und der ökologische Fußabdruck minimiert werden. Entdecken Sie ein Jahrhundertjuwel, das durch seine spektakuläre Neuinterpretation für die nächsten Generationen im neuen Glanz erstrahlt!

Die abgebildeten Verkaufspläne basieren auf dem aktuellen Planungsstand (05/2025). Abweichungen aufgrund baulicher oder behördlicher Notwendigkeiten sind während der Ausführung möglich.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

"Über den Dächern im Rhythmus der Stadt" - das Dachgeschoß

- Weitläufige Terrassen
- Split-Klimaanlagen
- Hochwertige Außenbeschattung
- Großflächige Aluminiumfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und Sonnenschutz

- Dielenböden
- bodentiefe Schiebeelemente
- Offene Wohnkonzepte
- Edle Materialien
- Design Bäder mit hochwertiger Ausstattung
- HWB: 28,7 kWh/m²a

Das Penthouse - Top 18

Hoch über den Dächern Wiens erwartet Sie dieses einzigartige Penthouse – ein Meisterwerk urbaner Wohnkultur mit 195 m² elegant gestalteter Wohnfläche, verteilt auf fünf großzügige Zimmer. Hier vereinen sich stilvolles Design, höchste Bauqualität und ein durchdachter Grundriss zu einem Wohntraum, der keine Wünsche offenlässt.

Das absolute Highlight: die riesige Dachterrasse mit 122 m² Fläche. Sie bietet einen unvergleichlichen Rundumblick über Wien und schafft ein privates Refugium, das in dieser Form selten zu finden ist. Ob Dinner mit Freunden, entspanntes Sonnenbaden oder ein Glas Wein beim Sonnenuntergang – hier wird Wohnen zum Erlebnis.

Offene Wohnbereiche, lichtdurchflutete Räume, hochwertige Ausstattung und ein luxuriöses Ambiente machen dieses Penthouse zur perfekten Adresse für Menschen mit Anspruch.

Ein Domizil für höchste Ansprüche – und das mitten in Wien.

1.Ebene

- Zugang über das 1. Dachgeschoß:
- Vorraum

- großzügiges Schlafzimmer
- Badezimmer mit bodenebener Dusche sowie Toilette
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

2.Ebene

- Vorraum / Liftzugang
- Gäste-Toilette
- großzügige Wohnküche mit Zugang zur riesigen Terrasse auf Wohnebene
- Master-Bedroom
    - mit voll ausgestattetem Bad mit bodenebener Dusche sowie WC
    - Schrankraum
- 3 zusätzliche Schlafzimmer/evtl. Büros
    - Zugang zur weiteren Terrasse

- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss

- ein weiteres voll ausgestattetes Bad mit Wanne, Dusche sowie eigenem WC

3. Ebene - 122m² große Dachterrasse

Erleben Sie exklusives Wohnen auf höchstem Niveau: Diese außergewöhnliche Dachterrasse mit beeindruckenden 122 m² Fläche eröffnet Ihnen einen atemberaubenden Panoramablick über die Skyline Wiens – von den historischen Bauten der Innenstadt bis zu den grünen Hügeln am Stadtrand.

"Ein Juwel der Wiener Lebenskunst" - Die Lage

LE PETIT LION liegt im Herzen des Servitenviertels, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, bekannt für seinen charmanten, historischen Charakter und seine zentrale Lage. Die schmalen Gassen mit prächtigen Altbauten verleihen dem Viertel eine fast dörfliche Atmosphäre mitten in der Stadt. Die Nähe zur Universität, zum Lycée Français de Vienne und weiteren Bildungseinrichtungen macht die Gegend besonders attraktiv für Familien und Studierende. Kulinarische Genießer kommen am Wochenmarkt und in den angrenzenden Gassen mit ihren hübschen Geschäften und Lokalen auf ihre Kosten. Der nahe liegende Liechtensteinpark bietet zudem einen Ort der Ruhe und Erholung

Zu Fuß

- U4-Station Roßauer Lände – 5 Minuten

- Servitenkirche – 4 Minuten

- Liechtensteinpark – 10 Minuten

Mit den Öffis

- Stephansplatz – 17 Minuten

- Wien Mitte – 12 Minuten

- Universität Wien – 12 Minuten

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

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 <125m
Apotheke <175m
Klinik <350m
Krankenhaus <1.300m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <400m
Universität <325m
Höhere Schule <700m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <175m

Einkaufszentrum <1.800m

Sonstige
Geldautomat <175m
Bank <175m
Post <500m
Polizei <275m

Verkehr
Bus <175m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap