

# 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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	371,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	3.510.000,00 €
Provisionsangabe:	

126.360,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

Profizieren Sie von der  
**3SI GEBÜHREN-AKTION!**  
Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung  
beim Wohnkauf.\*

Nur mehr bis 31.08.2026:  
**Bis zu  
€ 25.000  
sparen**

Suche  
Wohnraum,  
der zu mir  
passt!

\*Bedingungen und Informationen:  
[www.3si.at/gebuehren-aktion](http://www.3si.at/gebuehren-aktion)

**3SI** MAKLER

An advertisement for a real estate fee action. It features two goldfish in glass bowls on a reflective surface. The larger bowl on the left has a sign that says 'Nur mehr bis 31.08.2026: Bis zu € 25.000 sparen'. The smaller bowl on the right has a sign that says 'Suche Wohnraum, der zu mir passt!'. A speech bubble above the larger bowl says 'Profizieren Sie von der 3SI GEBÜHREN-AKTION! Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung beim Wohnkauf.\*'. At the bottom, there is a dark blue bar with the text '\*Bedingungen und Informationen: www.3si.at/gebuehren-aktion' and the 3SI MAKLER logo.



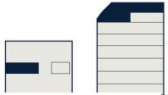


Top 16

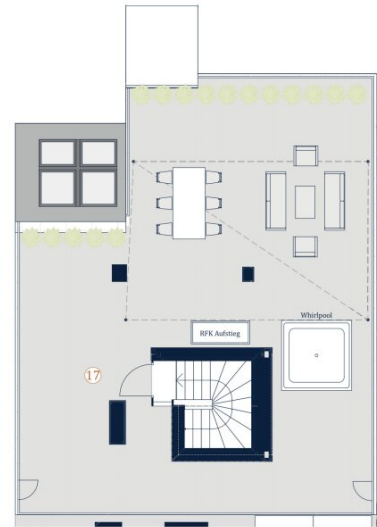
1. Dachgeschoss • 2. Dachgeschoss

Wohnfläche	193,5 m <sup>2</sup>
Aussenflächen	173,7 m <sup>2</sup>
1 Vorraum	7,4 m <sup>2</sup>
2 Zimmer	20,3 m <sup>2</sup>
3 Bad	4,9 m <sup>2</sup>
4 Abstellraum	4,5 m <sup>2</sup>
5 Wohnküche	63,5 m <sup>2</sup>
6 Gang	3,5 m <sup>2</sup>
7 Zimmer	14,4 m <sup>2</sup>
8 Zimmer	15,6 m <sup>2</sup>
9 Zimmer	14,9 m <sup>2</sup>
10 Zimmer	21,1 m <sup>2</sup>
11 Schrankraum	5,6 m <sup>2</sup>
12 Bad	4,8 m <sup>2</sup>
13 Bad	11,3 m <sup>2</sup>
14 WC	1,7 m <sup>2</sup>
15 Terrasse	28,1 m <sup>2</sup>
16 Terrasse	27,3 m <sup>2</sup>
17 Dachterrasse	118,3 m <sup>2</sup>

Übersicht



2. Dachgeschoss



Dachterrasse



1. Dachgeschoss



## Objektbeschreibung

**Jetzt bis zu 25.000 € sparen!**

**Für diese Wohnung übernimmt die 3SI Immogroup die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren im Rahmen der 3SI Gebühren-Aktion. Alle Details: [www.3si.at/de/gebuehren-aktion](http://www.3si.at/de/gebuehren-aktion)**

- 14 exklusive Eigentumswohnungen
- Davon 2 moderne Dachgeschoßwohnungen und ein luxuriöses Penthouse
- 1- bis 6 Zimmer mit ca. 38 bis 196 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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, CO<sub>2</sub> -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.**

**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/m<sup>2</sup>a

## **Das Penthouse - Top 18**

Hoch über den Dächern Wiens erwartet Sie dieses einzigartige Penthouse – ein Meisterwerk urbaner Wohnkultur mit 195 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 - 122m<sup>2</sup> große Dachterrasse**

Erleben Sie exklusives Wohnen auf höchstem Niveau: Diese außergewöhnliche Dachterrasse mit beeindruckenden 122 m<sup>2</sup> 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 BGBl. 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