Luxuriöses Penthouse in Bestlage: Private Liftfahrt - 50 m² Sonnenterrasse - 5 Zimmer. So will man leben!



Objektnummer: 290509

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Hermanngasse

Art: Wohnung - Penthouse

Land: Österreich PLZ/Ort: 1070 Wien

Baujahr: 2027

Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:166,09 m²Nutzfläche:192,46 m²

Zimmer:5Bäder:2WC:3Terrassen:1Stellplätze:2

Kaufpreis: 2.316.000,00 € **Kaufpreis / m²:** 12.033,67 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

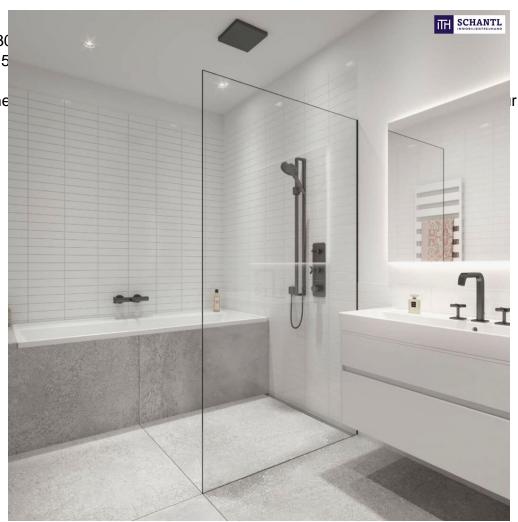
Ihr Ansprechpartner



Mark Prettenthaler

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH Messendorfer Straße 71a 8041 Graz T +43 6643(H +43 650 5

Gerne stehe Verfügung.

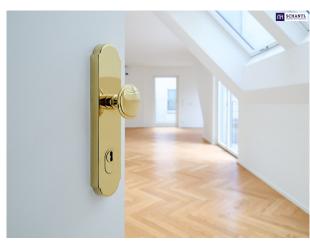














BODEN PARKETT

AUSTRIAWOOD EDELDIELE

Französisch Fischgräf 45° (Chevron)

Format: 880 x 120 x 11 mm

Nutzschicht: ca. 4,0 mm

Eiche Lachtai - Elegance



SOCKELLEISTE
Farbe: Reinwelß RAL 9010
Höhe: 9,5cm
Fa. Bauwerk oder gleichwertiges



WÄNDE ANSTRICH mineralische Wandfarbe Farbe: Reinweiß RAL 9010



TÜRSTOPPER:

Formani
Produkt: LB10-IM BASICS
Farbe: PVD satin gold



BODEN BAD, WC
PLATTENBELAG FEINSTEINZEUG
Saine Ceranische - Fernocemento
Ferbe: Grigo
Fügerlätze o Farbe Filesen
Formit: 90.00 cm



WAIDE BAD, WC PATTERBELAG FERSTERZEUD
XCLISWFCERSMANCA - Oxfor Trend Fatte, walls - Fathe Fisher Pagnish Advances in Father Pagnish A



KOPPRAUSE 200249 1-JET DECKEMMUSLASU KOPPRAUSE 200249 1-JET BRUSEARM WANDAUSLASS (1.00 STDH 1+2) AVOR SHOWERSOLUTIONS brushed black from ner for Dusche



WASCHTISCH WC
VILLERIOY & BOCH
Morewiste 2.0
400 x 200 x 111 mm.
Well Algie



THERMOSTATIMODUL SIGNIZO UNTERPATZ PÜR 2 VERSIRALICHER BIT PLATTE AXOR CITTERIO E Englisch Stack. Chrom ter 12 Distriche

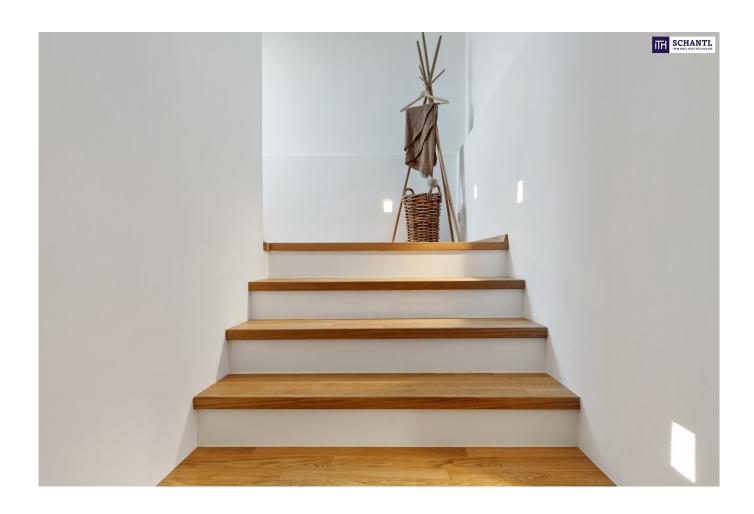


WASCHTISCH
VELEROY & BOCH
Memereb 2.0
1000 x 470 x 126 mm
Welf Apin



AXOR CITTERIO E brushed black chrom für Badewanne und Dusche











Objektbeschreibung

Jetzt kaufen – später zahlen + Liftfahrt direkt in die Wohnung + Hausinterne Garage (optional) + Über 50 m² Terrasse auf der Wohnebene + Feinste Materialien + 5 Zimmer

Blickwinkel ändern bekanntlich Perspektiven.

Werfen Sie einen Blick auf diesen wunderschönen Dachausbau und Sie werden Augen machen.

Wenn Sie nach unten blicken, liegt Ihnen die Stadt zu Füßen. Heben Sie den Kopf, und der Himmel über Wien scheint zum Greifen nah. Genau so präsentiert sich dieses außergewöhnlich angelegte Penthouse auf zwei Ebenen – ein Dachgeschossjuwel, das Wohngefühl, Großzügigkeit und Weitblick perfekt vereint.

Schon die Ankunft ist ein Erlebnis: Sie fahren **direkt mit dem Lift in Ihre Wohnung** – wir nennen es Ihre ganz persönliche Wohnungsfahrt.

Auf der ersten Penthouseebene (DG1) empfängt Sie ein einladender Vorraum, von dem aus alle Räume perfekt erschlossen sind. Hier finden Sie **zwei Schlafzimmer sowie das Master-Bedroom mit En-Suite-Badezimmer**, ausgestattet mit Dusche, Badewanne und WC. **Ein weiteres Badezimmer** mit Badewanne und WC sorgt für Komfort für die übrigen Zimmern.

Beide Bäder verfügen über Doppelwaschbecken. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene ein **separates Gäste-WC** sowie einen **praktischen Abstellraum** unter der Treppe. Das Master-Bedroom bietet darüber hinaus eine kleine, feine Loggia mit rund 2 m² sowie einen spektakulären Luftraum von über 5 Metern Höhe – ein Raumgefühl, das Seltenheitswert hat.

Über die elegante Innentreppe gelangen Sie ins zweite Dachgeschoss (DG2) – den beeindruckenden Lebensmittelpunkt des Penthouses. Der **großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich mit rund 46 m²** ist lichtdurchflutet und öffnet sich direkt auf die **über 50 m² große, nach Süden ausgerichtete Terrasse**. Hier genießen Sie Ruhe, Sonne und einen herrlichen Blick über die Dächer der Umgebung. Ein weiteres Highlight dieser Ebene ist das rund 14 m² große Büro, ideal als Home-Office oder Rückzugsort. Zudem steht ein **zusätzliches WC mit Handwaschbecken** zur Verfügung.

Dieses Penthouse verbindet urbanen Luxus mit außergewöhnlicher Architektur, durchdachter Raumplanung und einem Outdoor-Erlebnis, das in dieser Lage seinesgleichen sucht.

FACTS: Das Penthouse verfügt über eine Sicherheitstüre und eine private Liftfahrt direkt bis in das zweite Dachgeschoss. Eine eigene Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik am Dach sorgt für effiziente Energieversorgung. Fußbodenheizung, Fußbodenkühlung, Deckenheizung und Deckenkühlung bieten höchsten Wohnkomfort. Die Vorbereitung für eine Klimaanlage wird bauseits errichtet, ebenso ein elektrisches Zutrittssystem und eine

Alarmanlage. Die Video-Gegensprechanlage lässt sich bequem per App steuern. Dachflächenfenster mit elektrischen Außenrollos sowie Vertikalverglasungen mit elektrischen Außenjalousien gewährleisten optimalen Sonnenschutz. Die Innentüren sind wahlweise im Alt-Wien-Stil ausgeführt. Hochwertiges Fischgrätparkett und großformatiges Feinsteinzeug prägen das edle Wohnambiente. In Bad und WC sorgen LED-Deckenspots für stimmige Beleuchtung. Die Terrassen sind mit Feinsteinzeug oder Holzdielen ausgestattet.

Wohnfläche: ca. 166 m² + Terrasse: ca. 50,7 m² + Loggia: ca. 2,04 m² + Kellerabteil + Garage

Highlight: Wer zuerst kommt, wohnt zuerst: jetzt kaufen, aber erst bei Fertigstellung zahlen – ein Kauf ohne Risiko.

Kaufpreis: € 2.316.000,-

Hausinterne Garage mit 2 Stellplätzen: € 60.000,-

Bezugsfertig: 14 Monate nach Kauf!

Provision: 3% vom KP zzgl. 20% Ust.

Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m Apotheke <250m Klinik <500m Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <250m Universität <500m Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <500m Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m U-Bahn <500m Straßenbahn <250m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap