Alfonshof Maisons - Exklusives Penthouse im Herzen der Josefstadt



Objektnummer: 715

Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	190,56 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	4
Keller:	4,69 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,44
Kaufpreis:	3.195.000,00 €
Betriebskosten:	362,06 €
USt.:	43,07 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Baris Basaran

BARLEY'S Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2 / 308-312


KI-bearbeitet
© vesal agency












KI-bearbeitet





































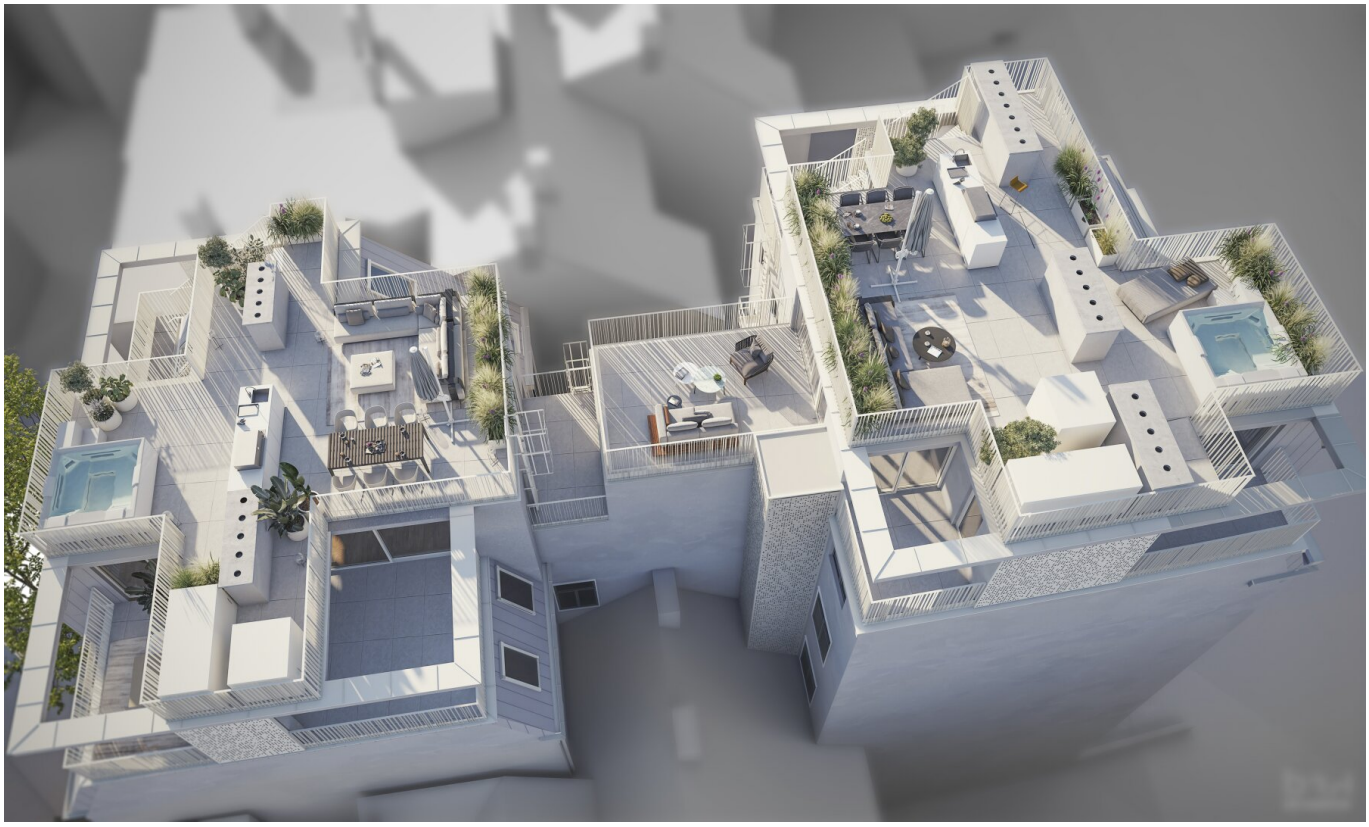

KI-bearbeitet


KI-bearbeitet


HHANDLUNG LERCHENFELD
FADORE









MAISON 3 TOP 33

GRUNDRISS DG1 1:100

0 1 2 3 4 5

S N

TOP 33

DG1	Vorraum 1	4.66 m²	DG2	Wohnzimmer	26.13 m²
	Vorraum 2	15.21 m²		Wohnküche	27.03 m²
	Vorraum 3	1.92 m²		Vorraum	2.29 m²
	AR 1	1.32 m²		WC	1.47 m²
	AR 2	4.45 m²			57.06 m²
	Bad/WC 1	10.04 m²			
	Bad/WC 2	8.25 m²		Summe WNF DG1 + DG 2	190.56 m²
	Technik	5.13 m²			
	Gang	6.30 m²		Terrassen:	
	Zimmer 1	22.38 m²		Terrasse 1, DG2	34.69 m²
	Schrankraum	13.31 m²		Terrasse 2, DG2	10.40 m²
	Zimmer 2	11.61 m²		Terrasse 3, DG2	8.42 m²
	Zimmer 3	11.74 m²		Dachterrasse	73.23 m²
	Zimmer 4	17.20 m²			126.75 m²
		133.51 m²			
				Einlagerungsraum (EG):	4.69 m²





1. Dachgeschoß

MAISON 3 TOP 33

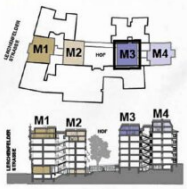
GRUNDRISS DG2 1:100

0 1 2 3 4 5

S N

TOP 33

DG1	Vorraum 1	4.66 m²	DG2	Wohnzimmer	26.13 m²
	Vorraum 2	15.21 m²		Wohnküche	27.03 m²
	Vorraum 3	1.92 m²		Vorraum	2.29 m²
	AR 1	1.32 m²		WC	1.47 m²
	AR 2	4.45 m²			57.06 m²
	Bad/WC 1	10.04 m²			
	Bad/WC 2	8.25 m²		**Summe WNF DG1 + DG 2**	**190.56 m²**
	Technik	5.13 m²			
	Gang	6.30 m²		Terrassen:	
	Zimmer 1	22.38 m²		Terrasse 1, DG2	34.69 m²
	Schrankraum	13.31 m²		Terrasse 2, DG2	10.40 m²
	Zimmer 2	11.61 m²		Terrasse 3, DG2	8.42 m²
	Zimmer 3	11.74 m²		Dachterrasse	73.23 m²
	Zimmer 4	17.20 m²			126.75 m²
		133.51 m²			
				Einlagerungsraum (EG):	**4.69 m²**





2. Dachgeschoß

MAISON 3 TOP 33

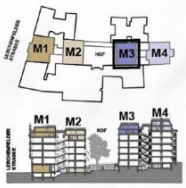
GRUNDRISS DACHTERRASSE 1:100

0 1 2 3 4 5

S N

TOP 33

DG1	**Vorraum 1**	4.66 m²	DG2	Wohnzimmer	26.13 m²
	Vorraum 2	15.21 m²		Wohnküche	27.03 m²
	Vorraum 3	1.92 m²		Vorraum	2.29 m²
	AR 1	1.32 m²		WC	1.47 m²
	AR 2	4.45 m²			**57.06 m²**
	Bad/WC 1	10.04 m²			
	Bad/WC 2	8.25 m²		**Summe WNF DG1 + DG 2**	**190.56 m²**
	Technik	5.13 m²			
	Gang	6.30 m²		Terrassen:	
	Zimmer 1	22.38 m²		Terrasse 1, DG2	34.69 m²
	Schrankraum	13.31 m²		Terrasse 2, DG2	10.40 m²
	Zimmer 2	11.61 m²		Terrasse 3, DG2	8.42 m²
	Zimmer 3	11.74 m²		Dachterrasse	73.23 m²
	Zimmer 4	17.20 m²			**126.75 m²**
		133.51 m²			
				Einlagerungsraum (EG):	**4.69 m²**





Dachterrassen

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Wiens entstehen vier außergewöhnliche, zweigeschossige Penthouses. Mit großzügigen Grundrissen und edelster Ausstattung, geplant und umgesetzt von einem renommierten Architekturbüro, vereinen diese Residenzen höchste Wohnqualität mit zeitloser Eleganz.

Die Penthouses mit mindestens vier Schlafzimmern und bis zu vier Bädern stellen eine absolute Rarität am Wiener Immobilienmarkt dar. Kaum vorhandene Dachschrägen, lichtdurchflutete Räume und großzügige Dachflächenfenster schaffen ein einzigartiges Wohnambiente.

Mit Wohnflächen zwischen 191 und 252 m² bieten diese Residenzen außergewöhnlich viel Platz für anspruchsvolles Wohnen. Ergänzt werden sie durch weitläufige Terrassenflächen von 127 bis 180 m², die den Wohnraum nach außen erweitern und einen exklusiven Rückzugsort über den Dächern der Stadt schaffen.

Raumaufteilung:

1. Dachgeschoss: großzügiger Vorraum, Abstellraum, weiterer Abstellraum, Technikraum, Hauptschlafzimmer mit Schrankraum en-suite Bad (Wanne/Dusche/WC), 3 Schlafzimmer und Bad (Dusche/WC)

2. Dachgeschoss: Wohnküche (27,03 m²), Wohnzimmer (26,13 m²) mit Zugang zu 3 Terrassen (53,51 m²), Vorraum und Gäste-WC

Dieses Penthouse verfügt über ein privates Skydeck (73,23 m²) das den Wohnraum um eine exklusive Terrasse erweitert. Hier erwarten Sie ein beheizbarer Jacuzzi und eine voll ausgestattete Outdoorküche – perfekt für entspannte Abende mit Blick über die Stadt.

Ausstattung:

Landhausdielen Eiche (astfrei und geölt), hochwertiges Feinsteinzeug von Ceramica Fioranese, glasierte keramische Fliesen von Artisan Grigio im Sanitärbereich, Sanitärausstattung und Armaturen von Duravit/ Ideavit/ Zucchetti, Warmwasserbereitung/ Heizung mittels einer Luftwärmepumpenanlage mit Schichtenspeicher, Fußbodenheizung, Klimatisierung in allen Aufenthaltsräumen, Terrasseneben mit Bewässerungsanlage, Whirlpool von Treesse, Outdoorküche aus 5 Schrankmodulen mit Spüle, Kühlschrank und Gasgrill von Flammkraft inkl. Abdeckung von UNIKAAD, hochwertige Pflanzentröge von OFIVO, Gegensprechanlage mit Videomodul, Funkalarmanlage, Deckenleuchten/Wandleuchten.

Lage und Infrastruktur:

Der **Alfonshof** überzeugt durch seine herausragende Lage: In Gehdistanz zur Wiener Innenstadt und eingebettet in ein lebendiges Umfeld mit charmanten Boutiquen, gemütlichen Cafés und sämtlichen Angeboten des täglichen Bedarfs. Einkäufe und wichtige Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung erreichen Sie in wenigen Minuten den Ring sowie den zentralen Verkehrsknotenpunkt Volkstheater. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien garantieren eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in alle Richtungen der Stadt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Hr. Baris Basaran

tel: +43 699 1522 4635

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap