

## **Alfonshof Maisons - Exklusives Erstbezug Penthouse im Herzen der Josefstadt**



**Objektnummer: 715**

**Eine Immobilie von BARLEY'S Real Estate & Relocation**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien,Josefstadt
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	190,56 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Keller:</b>	4,69 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,44
<b>Kaufpreis:</b>	3.180.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	362,06 €
<b>USt.:</b>	43,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

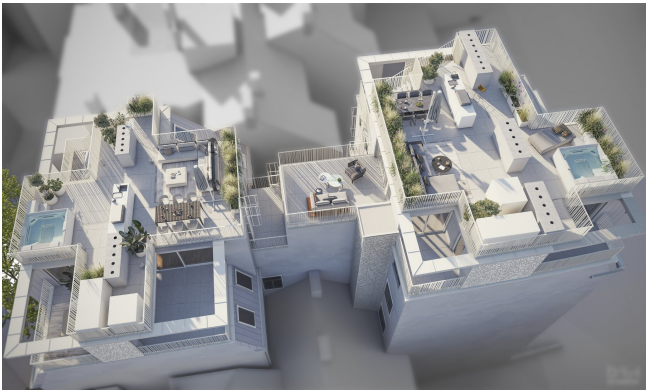
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Baris Basaran**

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



















KI-bearbeitet

fast agency



# MAISON 3 TOP 33

GRUNDRISS DG1 1:100



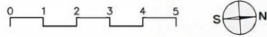
TOP 33		
DG1	Vorraum 1	4.66 m²
	Vorraum 2	10.21 m²
	Vorraum 3	1.50 m²
	AR 1	1.32 m²
	AR 2	4.45 m²
	Bad/WC 1	10.04 m²
	Bad/WC 2	8.25 m²
	Technik	5.13 m²
	Gang	6.30 m²
	Zimmer 1	22.38 m²
	Schrankraum	13.31 m²
	Zimmer 2	11.51 m²
	Zimmer 3	11.74 m²
	Zimmer 4	17.20 m²
	<b>Zimmer</b>	<b>133.51 m²</b>
DG2	Wohnzimmer	25.13 m²
	Küche	27.03 m²
	Vorraum	2.29 m²
	WC	1.67 m²
	<b>Summe WNF DG1 + DG2</b>	<b>190.56 m²</b>
	Terrassen	
	Terrasse 1, DG2	34.69 m²
	Terrasse 2, DG2	10.40 m²
	Terrasse 3, DG2	8.40 m²
	<b>Dachterrasse</b>	<b>73.23 m²</b>
	<b>126.79 m²</b>	
	Einlagerungsraum (EG)	4.69 m²



1. Dachgeschoß

# MAISON 3 TOP 33

GRUNDRISS DACHTERRASSE 1:100



## 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		WG	1.47 m²
	AR 2	4.45 m²			87.56 m²
	Bad/WC 1	10.04 m²	Summe WNF DG1 + DG2 190.56 m²		
	Bad/WC 2	8.25 m²	Terrassen:		
	Technik	5.13 m²		Terrasse 1, DG2	34.69 m²
	Gang	6.30 m²		Terrasse 2, DG2	10.40 m²
	Zimmer 1	22.38 m²		Terrasse 3, DG2	8.42 m²
	Schrankraum	13.31 m²		Dachterrasse	73.23 m²
	Zimmer 2	11.61 m²			126.79 m²
	Zimmer 3	11.74 m²			
	Zimmer 4	17.26 m²			
		133.51 m²			
	Einlagerungsraum (EO):			4.69 m²	

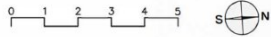


Dachterrassen



# MAISON 3 TOP 33

GRUNDRISS DG2 1:100



## TOP 33

DG1	Vorraum 1	4.66 m²	DG2	Wohnzimmer	26.13 m²
	Vorraum 2	15.31 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	4.43 m²			<b>57.05 m²</b>
	Bad/WC 1	10.04 m²	Summe WNF DG1 + DG2 190.56 m²		
	Bad/WC 2	8.26 m²	Terrassen:		
	Technik	5.13 m²		Terrasse 1, DG2	34.69 m²
	Gang	6.30 m²		Terrasse 2, DG2	10.40 m²
	Zimmer 1	22.38 m²		Terrasse 3, DG2	4.42 m²
	Schrankraum	13.31 m²		Dachterrasse	73.29 m²
	Zimmer 2	11.61 m²			<b>126.75 m²</b>
	Zimmer 3	11.74 m²	Einlagerungsraum (EG):		
	Zimmer 4	17.20 m²			<b>4.69 m²</b>
		<b>133.81 m²</b>			



2. Dachgeschoß

## 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 m<sup>2</sup> bieten diese Residenzen außergewöhnlich viel Platz für anspruchsvolles Wohnen. Ergänzt werden sie durch weitläufige Terrassenflächen von 127 bis 180 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>), Wohnzimmer (26,13 m<sup>2</sup>) mit Zugang zu 3 Terrassen (53,51 m<sup>2</sup>), Vorraum und Gäste-WC

Dieses Penthouse verfügt über ein privates Skydeck (73,23 m<sup>2</sup>) 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, Seitenmast Sonnenschirm von GLATZ, 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 <1.500m

### **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