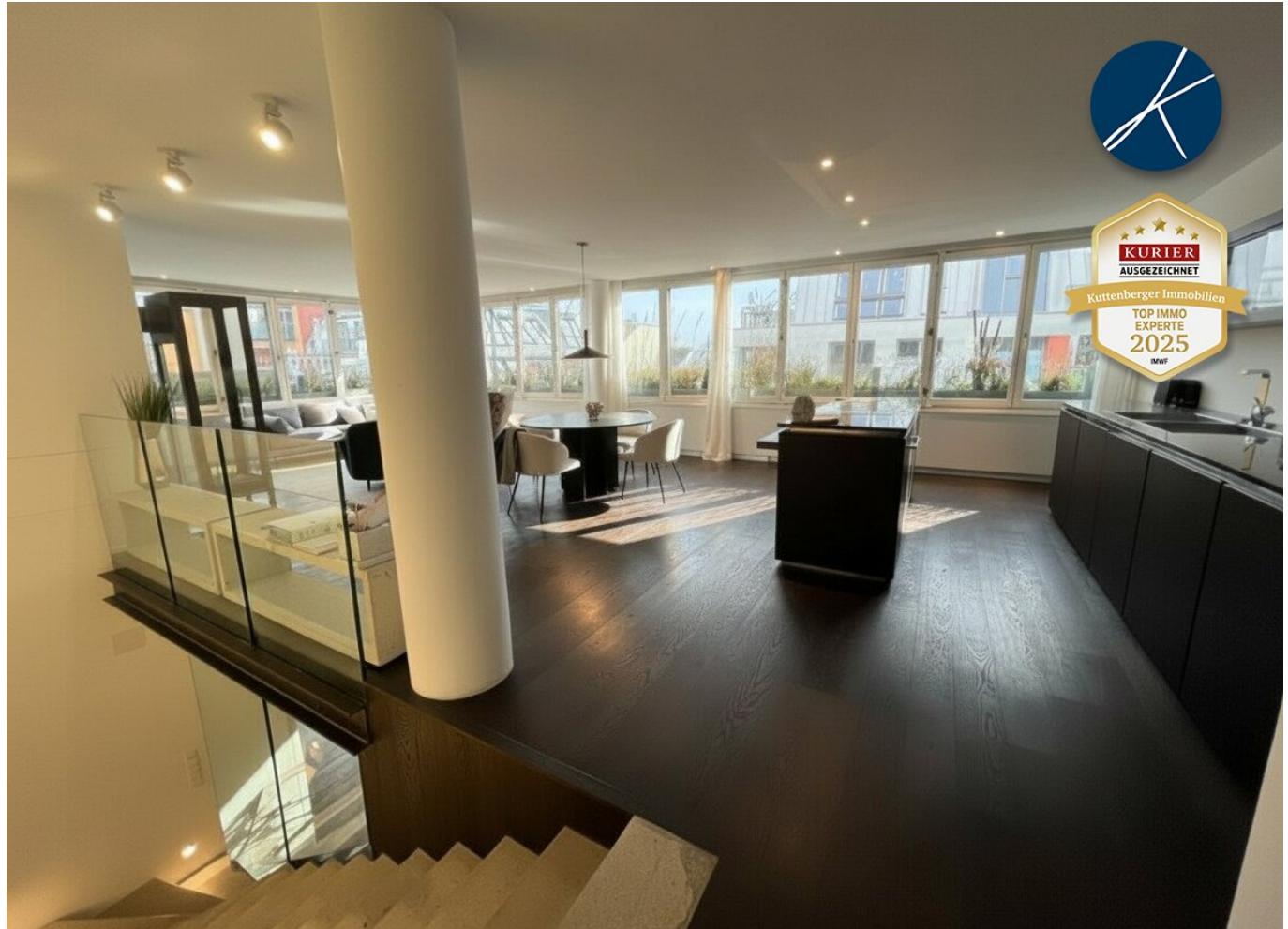


## Exklusive Penthouse-Wohnung & New-York-Style im Untergeschoss



Außergewöhnliches und großzügiges Wohnen, Essen und Kochen

**Objektnummer: 8164/2628**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.977,14 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.400,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.706,49 €
<b>Betriebskosten:</b>	306,49 €
<b>USt.:</b>	270,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

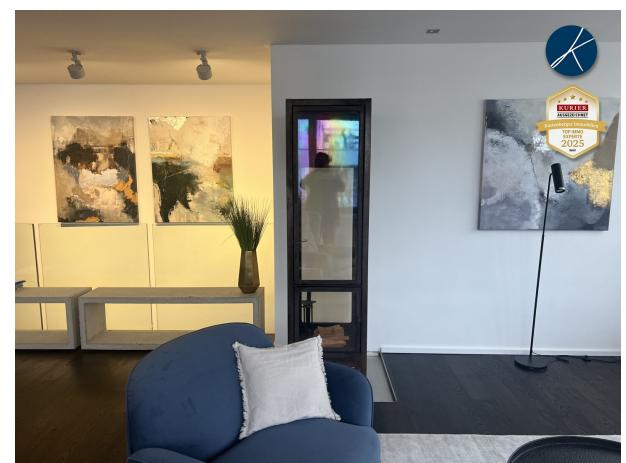
## Ihr Ansprechpartner

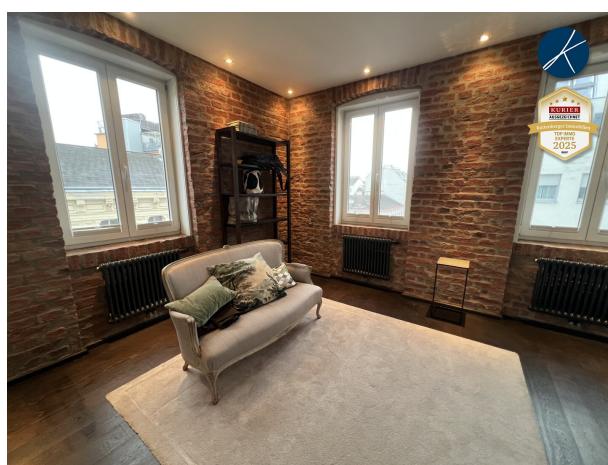
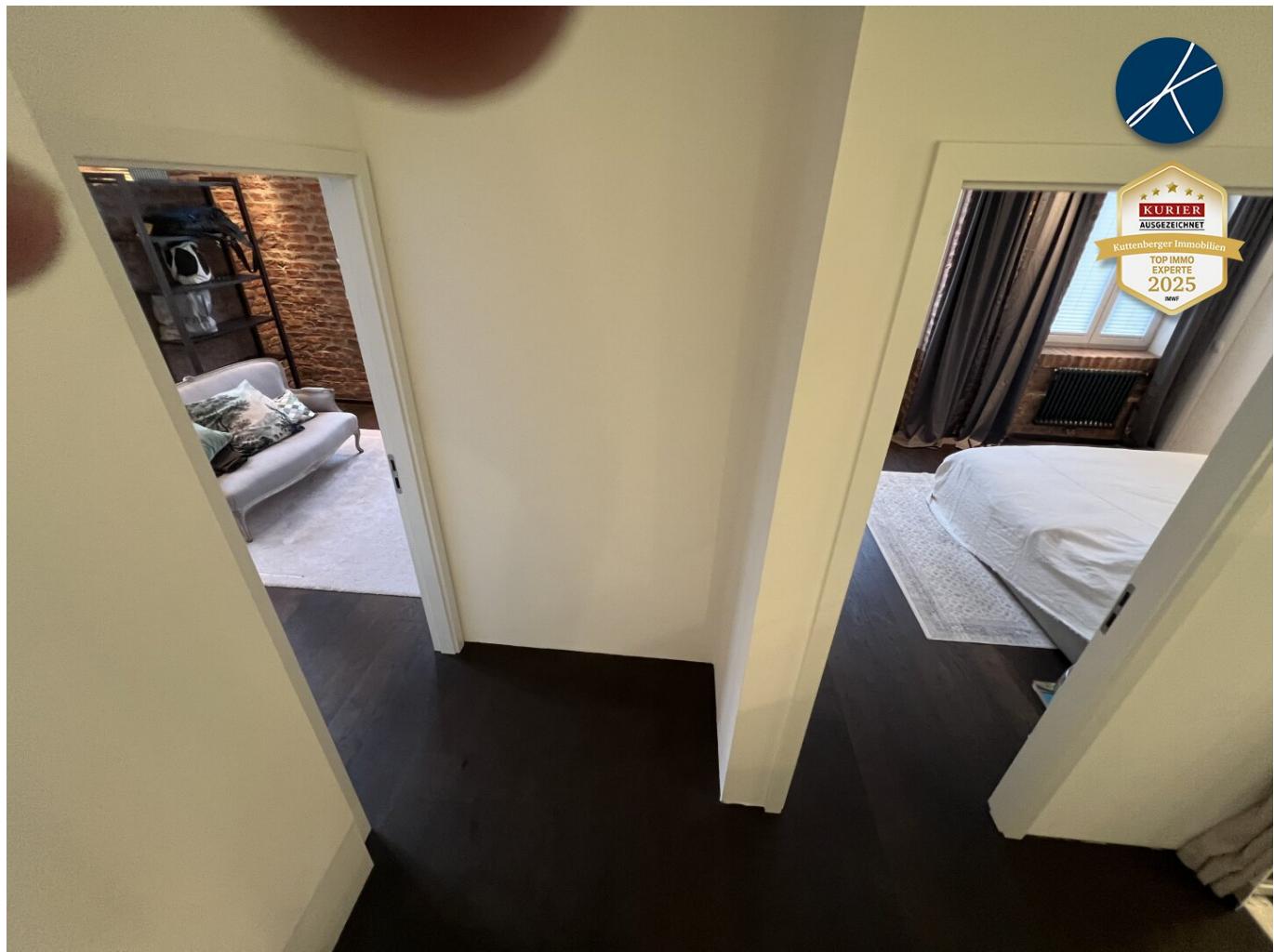


**Josef Huber**

Kuttenberger Makler GmbH













## Objektbeschreibung

Diese tolle Penthouse-Wohnung befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße im Grätzl rund um den Siebenbrunnenplatz und besteht aus zwei Wohnebenen.

Sie ist neuwertig, lichtdurchflutet und verfügt über einen großzügigen Wohnbereich, luxuriöse Möblierung, einen imposanten Glaskamin und eine Luxusküche mit Pult.

Großzügige Fensterflächen und viele Grünblitze lassen ein angenehm ruhiges Rückzugsgebiet auf Niedrigenergiestandard – ob zum Arbeiten oder zum Wohnen – entstehen.

Die Panoramafenster sind begrünt, werden abends beleuchtet und lassen sich zur Gänze verschieben, vollständig öffnen und zur Seite schieben (Terrassenfeeling).

Obere Ebene (5.OG): Wohnungseingang - Penthouse mit Möblierung, Luxusküche, Glaskamin, Weinkühlschrank - Vorzimmer, Gäste-WC.

Untere Ebene: Zwei teilmöblierte Zimmer im New-York-Style mit integrierten Kleiderschränken, modernes Bad mit Badewanne und Dusche, Abstellraum, Vorzimmer.

\*\*\*\*\*

**KUTTENBERGER IMMOBILIEN** - die Spezialisten für **Wohnimmobilien & Zinshäuser** - ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!** (\*von *Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung*)

Jetzt neu: [? WhatsApp Assistent](#)

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):

- Vormerkkunde werden und **Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)

- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

\*\*\*\*\*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap