

## **Exklusives Penthouse mit zwei Dachterrassen und beeindruckendem Weitblick**



**Objektnummer: 1945/2135**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien, Neubau
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 99,89 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,99
<b>Gesamtmiete</b>	3.500,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	3.181,82 €
<b>Kaltmiete</b>	3.181,82 €
<b>USt.:</b>	318,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Sia Hyatt**

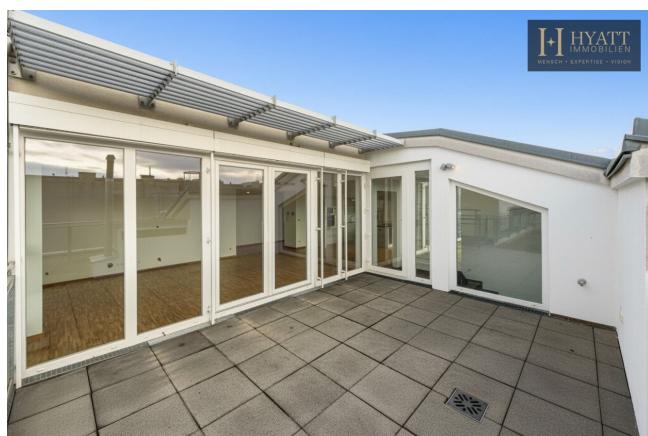
Hyatt Immobilien GmbH

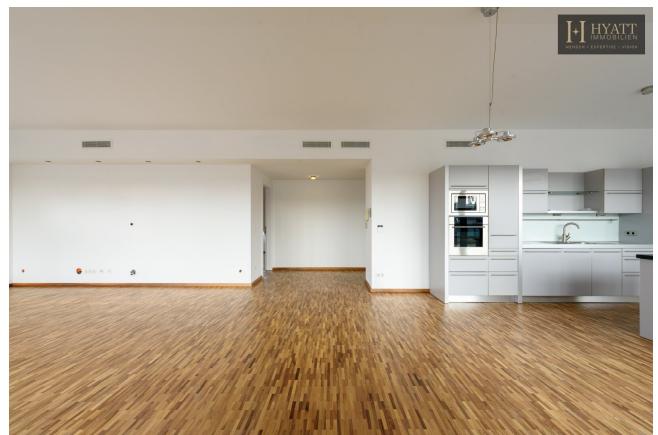


**H** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

**H** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION





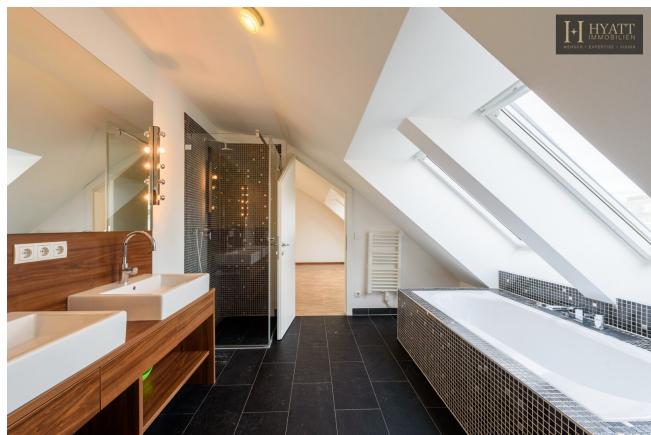


**I+I** HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION





**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



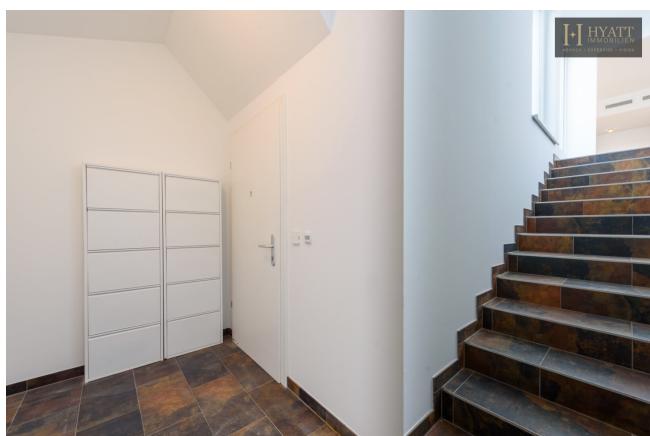


**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION





**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION





# Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Penthouse vereint großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und urbanes Lebensgefühl auf höchstem Niveau. Auf rund 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich eine durchdachte Raumaufteilung, ergänzt durch zwei sonnige Dachterrassen mit insgesamt ca. 36 m<sup>2</sup>, die einen traumhaften Blick über die Dächer der Stadt sowie auf die eindrucksvolle Kirche in der Nachbarschaft bieten.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit ca. 33 m<sup>2</sup>, der dank großer Fensterfronten ein offenes und einladendes Wohngefühl vermittelt. Die hochwertige, offen gestaltete Küche mit ca. 21 m<sup>2</sup> fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein und eignet sich ideal sowohl für gemütliche Abende als auch für repräsentatives Wohnen.

Zwei großzügige Schlafzimmer mit ca. 25 m<sup>2</sup> und 24 m<sup>2</sup> bieten viel Platz für Ruhe und Rückzug. Das stilvolle Badezimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup> überzeugt durch modernes Design, Doppelwaschbecken, Badewanne und Tageslicht. Ein separates WC erhöht zusätzlich den Wohnkomfort. Der einladende Vorraum sorgt für eine angenehme Erschließung aller Räume.

Die beiden weitläufigen Dachterrassen erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen eine besondere Atmosphäre – ideal zum Entspannen, Genießen oder für gesellige Stunden mit einzigartigem Ausblick.

Das Penthouse befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Hauses (Baujahr 1900) und ist bequem per Lift erreichbar. Der Zustand der Wohnung ist sehr gut und verbindet den Charme eines Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap