

**Luxuriöses Penthouse in Bestlage: Private Liftfahrt - 50 m<sup>2</sup>  
Sonnenterrasse - 5 Zimmer. So will man leben!**



**Objektnummer: 292881**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hermannngasse
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,09 m²
Nutzfläche:	192,46 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	2.316.000,00 €
Kaufpreis / m²:	12.033,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

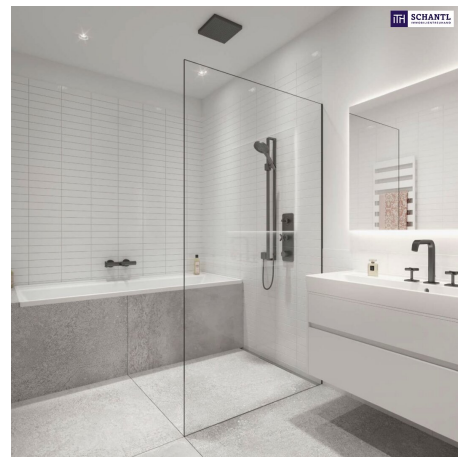


**Mark Prettenthaler**

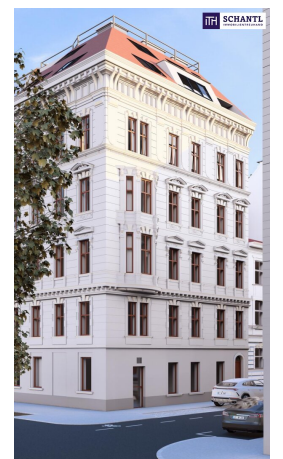
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 6643  
H +43 650 5

Gerne stehen  
Verfügung.









**BODEN PARKETT**  
**AUSTRIAWOOD EDELDIELE**  
Französisch Fischgrät 45° (Chevron)  
Format: 680 x 120 x 11 mm  
Nutzschicht: ca. 4,0 mm  
Eiche Leinwand - Diagonal  
Oberfläche: gebürstet, gebölt, farbgeölt



**SOCKELLEISTE**  
Farbe: Ralweiss RAL 9010  
Höhe: 9,5cm  
Fk. Basenwerk oder gleichwertiges



**WÄNDE ANSTRICH**  
mineralische Wandfarbe  
Farbe: Ralweiss RAL 9010



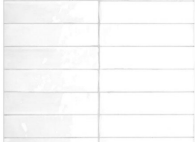
**TÜRSTOPPER:**  
Formen:  
Produkt: LB10-M BASICS  
Farbe: PVD satin gold



**BODEN BAD, WC**  
**PLATTENBELAG FENSTENZEUG**  
Saima Ceramiche - Ferrocemento  
Farbe: Grigio  
Fugenfarbe = Farbe Fliesen  
Format: 60x60 cm



**WÄNDE BAD, WC**  
**PLATTENBELAG FENSTENZEUG**  
XCLUSIVECERAMICA - Color Trend  
Farbe: weiss  
Fugenfarbe = Farbe Fliesen  
Format: 60x60, 9mm  
Oberfläche: glänzend  
Verfliesen ca. 50% nur im Spitzbereich; Zargenhoch ca. 2,30m;



KOPFBRAUSE 240/240 1-JET DECKENAUSSLAß/  
KOPFBRAUSE 240/240 1-JET MIT BRAUSEARM  
WANDAUSLAß (1.0G STGH 1+2)  
AXOR  
SHOWERSOLUTIONS  
brushed black chrom  
nur für Dusche



THERMOSTATMODUL 380/120 UNTERPUTZ FÜR  
2 VERBRAUCHER MIT PLATTE  
AXOR  
CITTERIO E  
brushed black chrom  
nur für Dusche



BRAUSESET 0,90 m MIT HANDBRAUSE 120 3JET  
AXOR  
CITTERIO E brushed black  
chrom für Badewanne und  
Dusche



WANNENTHERMOSTAT  
AUFPUTZ  
STABHANDBRAUSE 2JET

AXOR  
MIT STR.  
black chrom nur für  
Badewanne



WASCHTISCH WC

VILLEROY & BOCH  
Memento 2.0  
400 x 280 x 111 mm  
Weiß Alpin



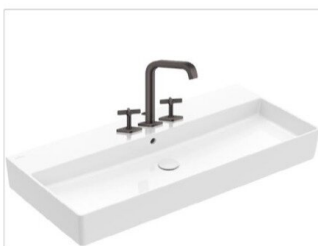
WASCHTISCH

VILLEROY & BOCH  
Memento 2.0  
600 x 420 x 135 mm  
Weiß Alpin



WASCHTISCH

VILLEROY & BOCH  
Memento 2.0  
1000 x 470 x 135 mm  
Weiß Alpin











## Objektbeschreibung

**Jetzt kaufen – später zahlen** + Liftfahrt direkt in die Wohnung + Hausinterne Garage (optional) + Über 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** ist lichtdurchflutet und öffnet sich direkt auf die **über 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 50,7 m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 2,04 m<sup>2</sup> + 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](http://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