

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



**Objektnummer: 294399**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

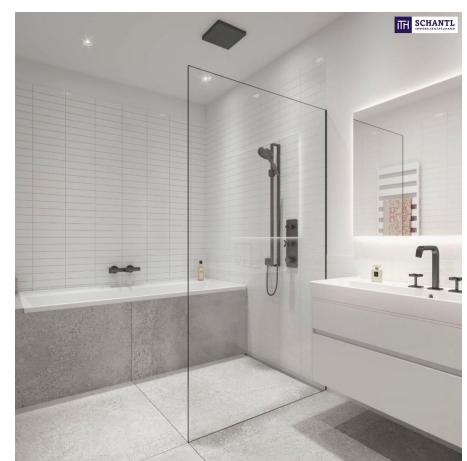


**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

T +43 6643  
H +43 650 4

Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.

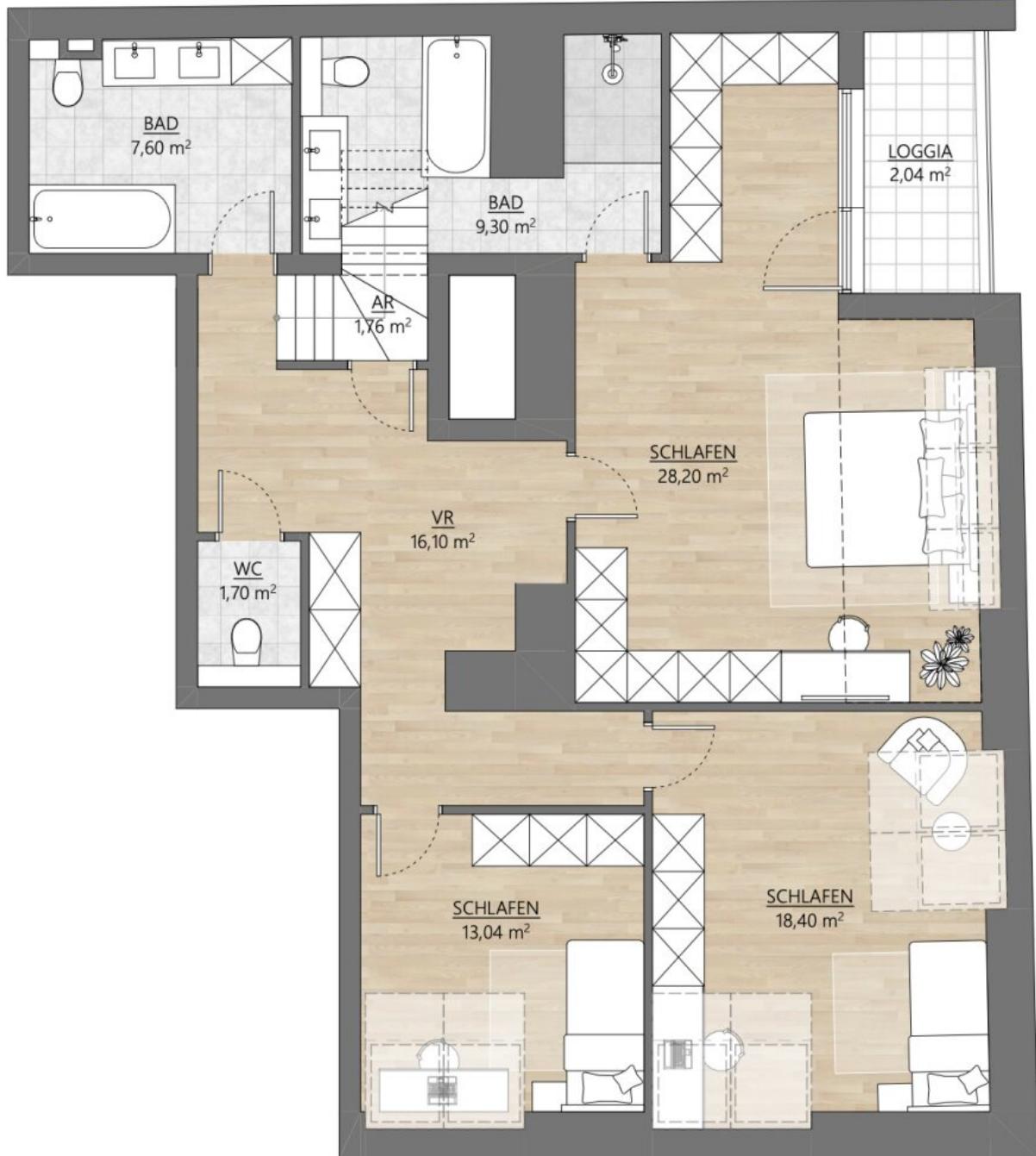






<p><b>KOPFBRAUSE 240/240 1-JET DECKENAUSLASS/</b> <b>KOPFBRAUSE 240/240 1-JET MIT BRAUSEARM</b> <b>WANDAUSLASS (1.OG STGH 1+2)</b></p> <p>AXOR SHOWERSOLUTIONS brushed black chrom nur für Dusche</p> 	<p><b>THERMOSTATMODUL 380/120 UNTERPUTZ FÜR</b> <b>2 VERBRAUCHER MIT PLATTE</b></p> <p>AXOR CITTERIO E brushed black chrom nur für Dusche</p> 	<p><b>BRAUSESET 0,90 m MIT HANDBRAUSE 120 3JET</b></p> <p>AXOR CITTERIO E brushed black chrom für Badewanne und Dusche</p> 	<p><b>WANNENTHERMOSTAT</b> <b>AUFPUTZ</b> <b>STABHANDBRAUSE 2JET</b></p> <p>AXO STR ITH SCHANTL black chrom nur für Badewanne</p> 
<p><b>WASCHTISCH WC</b></p> <p>VILLEROY &amp; BOCH Memento 2.0 400 x 260 x 111 mm Weiß Alpin</p> 	<p><b>WASCHTISCH</b></p> <p>VILLEROY &amp; BOCH Memento 2.0 600 x 420 x 135 mm Weiß Alpin</p> 	<p><b>WASCHTISCH</b></p> <p>VILLEROY &amp; BOCH Memento 2.0 1000 x 470 x 135 mm Weiß Alpin</p> 	







# 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 Zutrittsystem und eine

Alarmanlage. Die Video-Gegensprechanlage lässt sich bequem per App steuern. Dachflächenfenster mit elektrischen Außenrollen sowie Vertikalverglasungen mit elektrischen Außenjalosien 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