

**Luxuriöses Penthouse in Bestlage: Private Liftfahrt - 50 m²
Sonnenterrasse - 5 Zimmer. So will man leben!**



Objektnummer: 294399

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



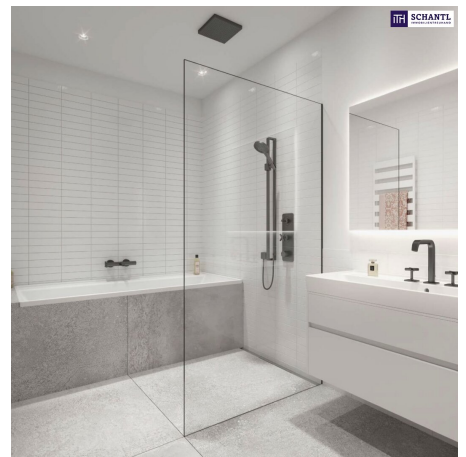
Mark Prettenthaler

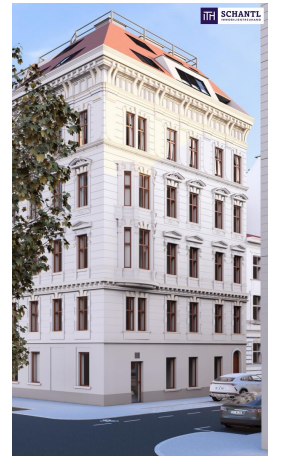
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz

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, farbgelbt



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



WÄNDE ANSTRICH
mineralische Wandfarbe
Farbe: Ralweiss RAL 9010



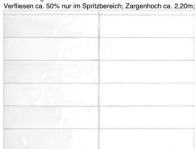
TÜRSTOPPER:
Formen:
Produkt: LB10-M BASICS
Farbe: PVD satin gold



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.OG 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. SCHANTL
black chrom nur für
Badewanne



WASCHTISCH WC

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



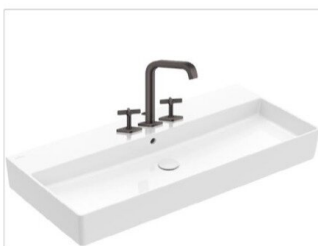
WASCHTISCH

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 m² 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 m² 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 m²** ist lichtdurchflutet und öffnet sich direkt auf die **über 50 m² 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 m² 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 m² + Terrasse: ca. 50,7 m² + Loggia: ca. 2,04 m² + 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

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