

**Luxus-Penthouse auf höchstem Niveau // Ikonisches Design trifft Wiener Spitzenlage // Pack your bags and move in**



**Objektnummer: 1766**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien, Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1888
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	173,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,89
<b>Kaufpreis:</b>	2.710.000,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

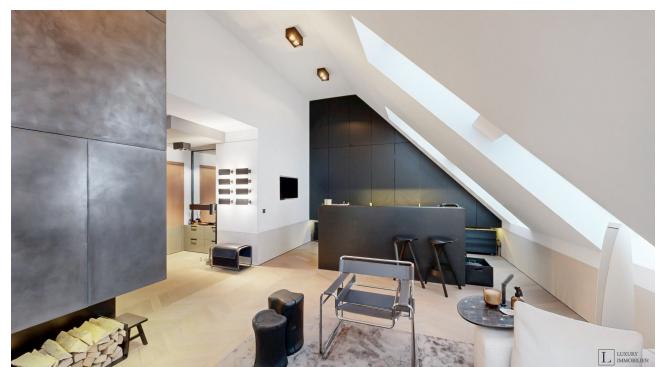
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna Pilnikova**

Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19  
1020 Wien





LUXURY  
IMMOBILIEN



LUXURY  
IMMOBILIEN



LUXURY  
IMMOBILIEN



LUXURY  
IMMOBILIEN



LUXURY  
IMMOBILIEN

WE SPEAK **L**UXURY

ANNA PILNIKOVA

[WWW.LUXURY-VIENNA.COM](http://WWW.LUXURY-VIENNA.COM)

[AP@LUXURY-VIENNA.COM](mailto:AP@LUXURY-VIENNA.COM)

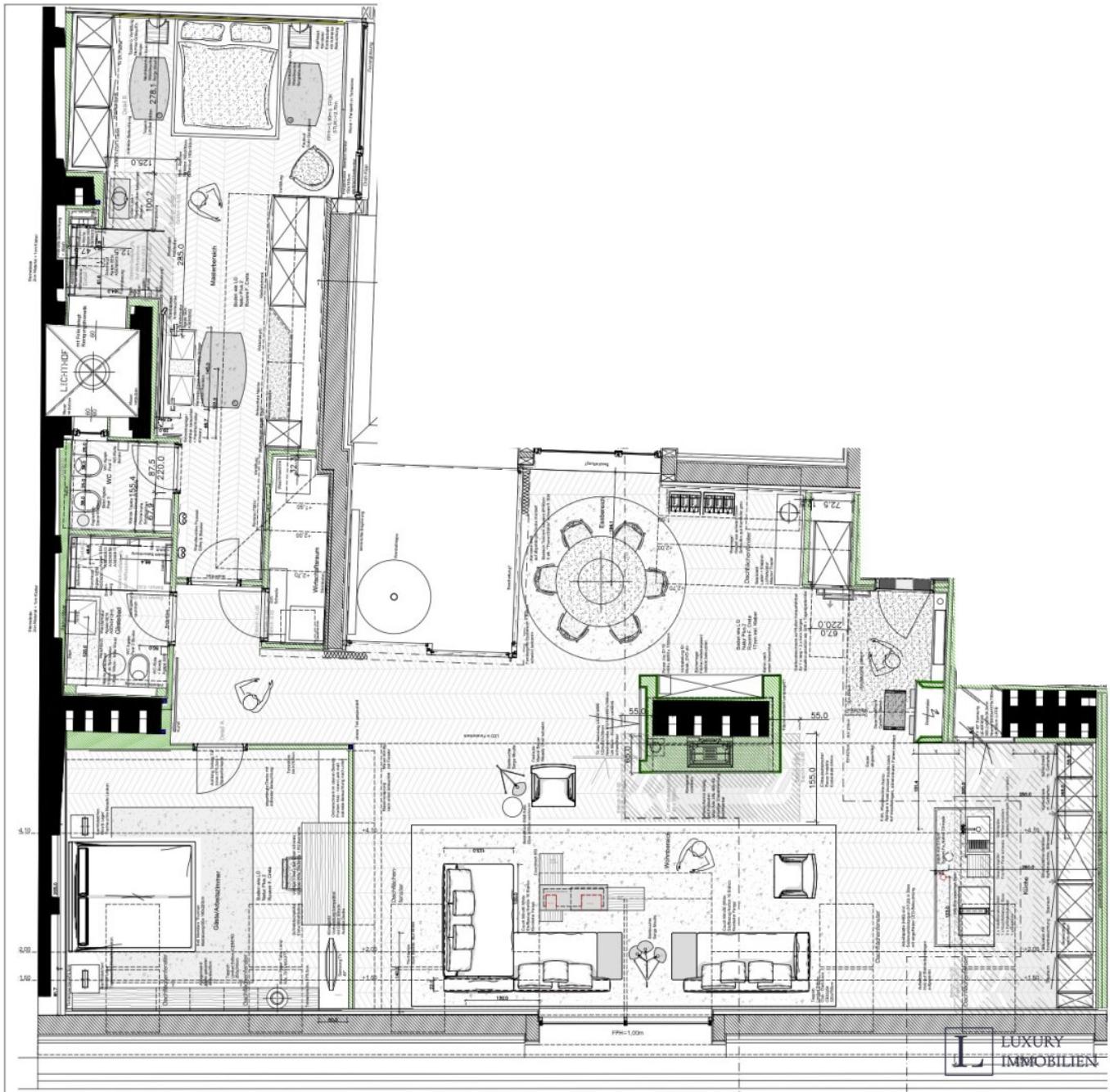
OB. DONAUSTR. 19/2, 1020 VIENNA

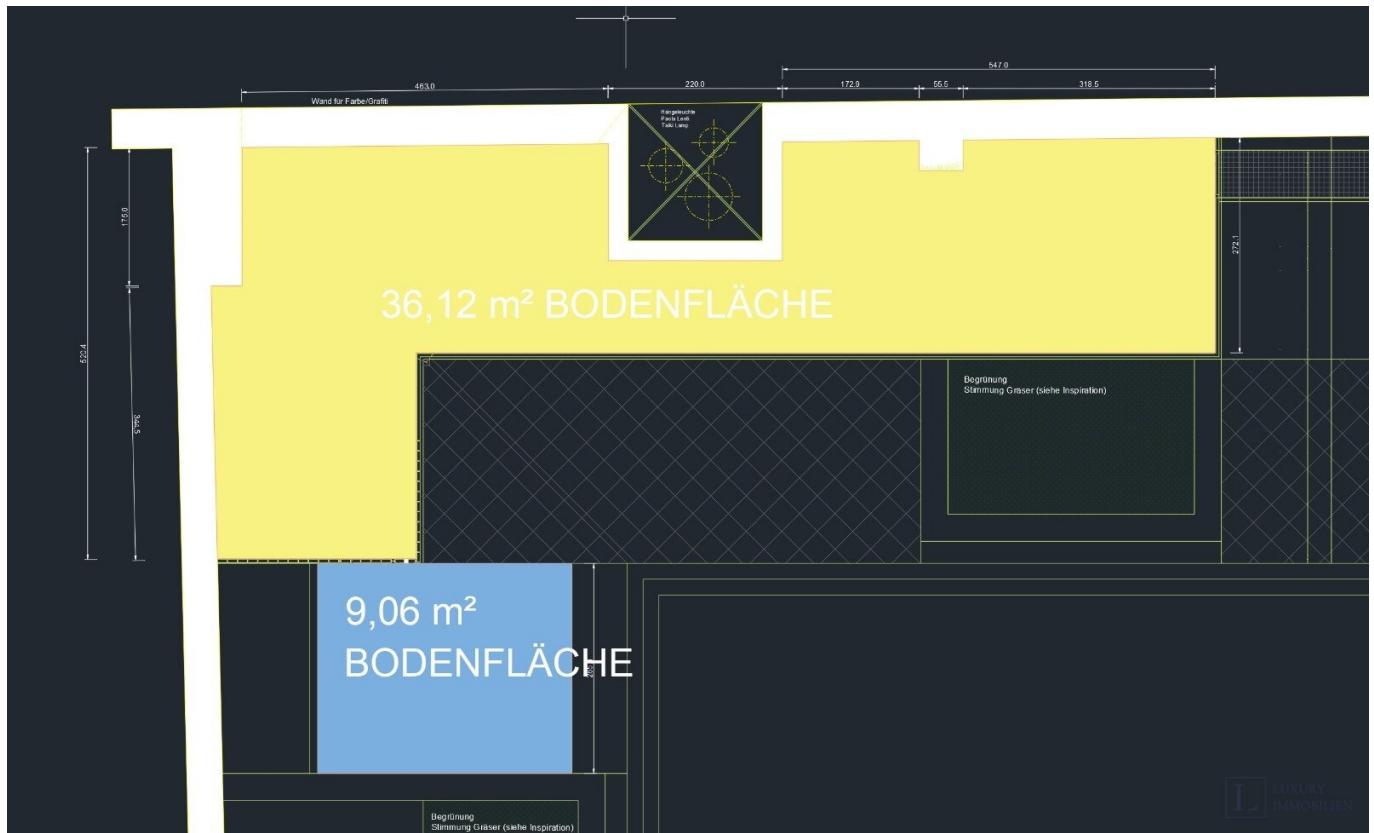
+43 664 461 8882

@MANGOBLUETE

Set up a viewing







# Objektbeschreibung

In einer der erlesensten Lagen Wiens zwischen der berühmten Strudlhofstiege und dem prachtvollen Palais Liechtenstein, nur wenige Schritte vom 1. Bezirk gelegen, erwartet Sie dieses außergewöhnliche Dachgeschoßjuwel. Umfassend saniert und von einem renommierten Interior Designer gestaltet, verbindet es zeitlose Architektur mit feinster Ausstattung und exklusiven Design-Marken. Die Wohnung wurde mit dem Team der Interiorprofis von **Bernd Gruber Kitzbühel** konzipiert und umgesetzt.

Auf ca. 173m<sup>2</sup> Wohnfläche plus rund 45m<sup>2</sup> Terrasse genießen Sie lichtdurchflutetes Wohnen mit großzügigen Raumhöhen. Der weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offenem Kamin wird durch eine maßgefertigte Designküche und hochwertige Einbauten von **Minotti**, **Lederleitner**, **Paola Lenti**, **Dedon** und weiteren internationalen Premiumlabels akzentuiert.

Das Hauptschlafzimmer ist ein ruhiger Rückzugsort mit viel Stauraum, während maßgefertigte Schranklösungen in der gesamten Wohnung außergewöhnliche Ordnung und Eleganz schaffen. Der abgetrennte Schlafbereich mit einer spektakulären begehbaren Dusche biete sehr viel Ruhe und Komfort.

Das teilmöblierte Penthouse ist sofort bezugsfertig und ideal für Paare oder als repräsentativer Zweitwohnsitz. Die großzügige Dachterrasse und Balkon laden zu entspannten Stunden oder stilvollen Abendessen unter freiem Himmel ein. Lift, Klimaanlage und ein Kellerabteil ergänzen den Komfort.

[Hier geht es zum 3D-Rundgang](#)

Highlights auf einen Blick:

- Ca. 173m<sup>2</sup> Wohnfläche + 45m<sup>2</sup> Terrasse + Balkon
- Weitläufiger Wohn-/Ess-/Kochbereich
- 2 Schlafzimmer, hohe Decken, lichtdurchflutete Räume
- 2 Badezimmer und eine besondere begehbarer Dusche
- Maßgefertigte Einbauten & Möblierung von internationalen Luxuslabels
- Sehr viel Stauraum durch durchdachte Schranklösungen
- Designküche, edle Bäder, Kamin, Klimaanlage

- modern technisch ausgestattet mit allen Annehmlichkeiten
- Top-Lage: wenige Schritte zu Bar Krypt, Amerikanische Botschaft, Palais Liechtenstein, Strudlhofstiege, & 1. Bezirk und viele Cafés, Fitnessstudios und Restaurants

Dieses Penthouse ist ein Statement für Menschen, die höchste Ansprüche an Design, Lage und Lebensqualität stellen.

**Melden Sie sich bei mir für flexible Besichtigungen:**

**Anna Pilnikova**

[+43 664 461 888 2](tel:+436644618882)

**Luxury Immobilien GmbH**

[\*\*ap@luxury-vienna.com\*\*](mailto:ap@luxury-vienna.com)

**Instagram: @mangobluete**

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

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
 Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap