

# **Die Kunst des Wohnens - Großzügiges Penthouse mit Whirlpool, Sauna, Sonnenterrasse & privatem Rooftop über den Dächern Wiens**



**Objektnummer: 6674/273**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1040 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2021                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 141,12 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 43,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,72                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.750.000,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Nussbaumer**

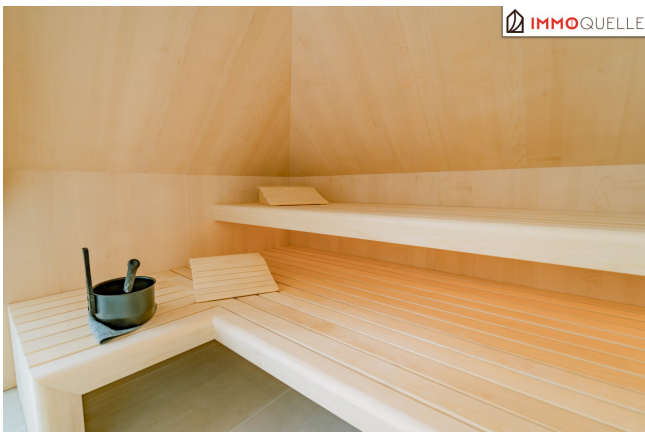
IMMOVENCE GmbH  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5  
1010 Wien









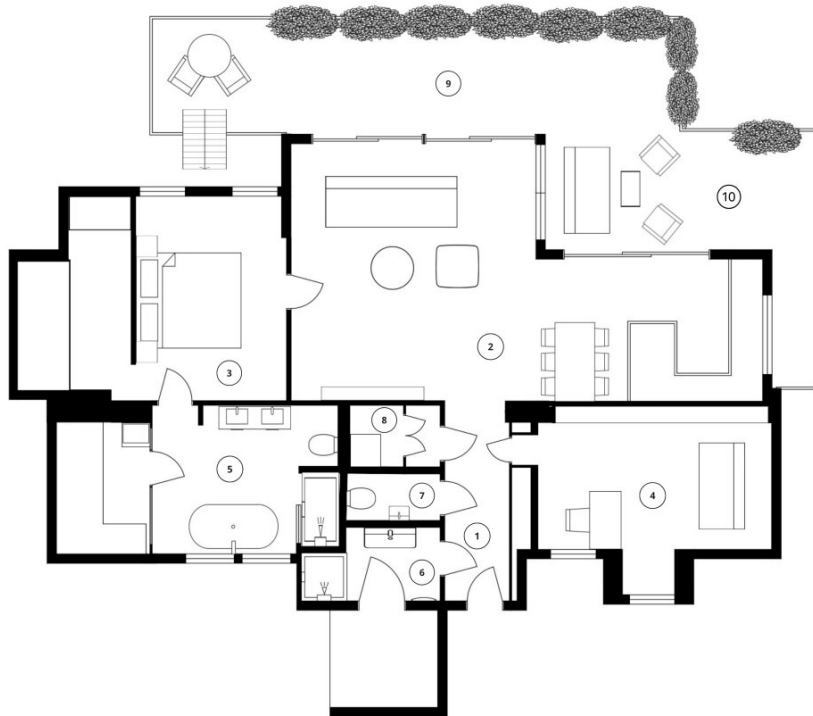






## GRUNDRISSPLAN

1 Variante mit Arbeitszimmer (Ist-Zustand)



### Die Kunst des Wohnens

Großzügiges Penthouse mit Whirlpool, Sauna, Sonnenterrasse & privatem Rooftop über den Dächern Wiens



|                    |              |                                 |
|--------------------|--------------|---------------------------------|
| 01                 | VORRAUM      | ca. 7,73 m <sup>2</sup>         |
| 02                 | WOHNKÜCHE    | ca. 45,40 m <sup>2</sup>        |
| 03                 | SCHLAFEN     | ca. 31,34 m <sup>2</sup>        |
| 04                 | ZIMMER       | ca. 23,38 m <sup>2</sup>        |
| 05                 | BADEZIMMER 1 | ca. 25,16 m <sup>2</sup>        |
| 06                 | BADEZIMMER 2 | ca. 3,94 m <sup>2</sup>         |
| 07                 | WC           | ca. 1,91 m <sup>2</sup>         |
| 08                 | AR           | ca. 2,26 m <sup>2</sup>         |
| <b>Wohnfläche:</b> |              | <b>ca. 141,12 m<sup>2</sup></b> |
| 09                 | BALKON       | ca. 29,05 m <sup>2</sup>        |
| 10                 | TERRASSE     | ca. 16,66 m <sup>2</sup>        |

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Februar 2026

Verkauf:

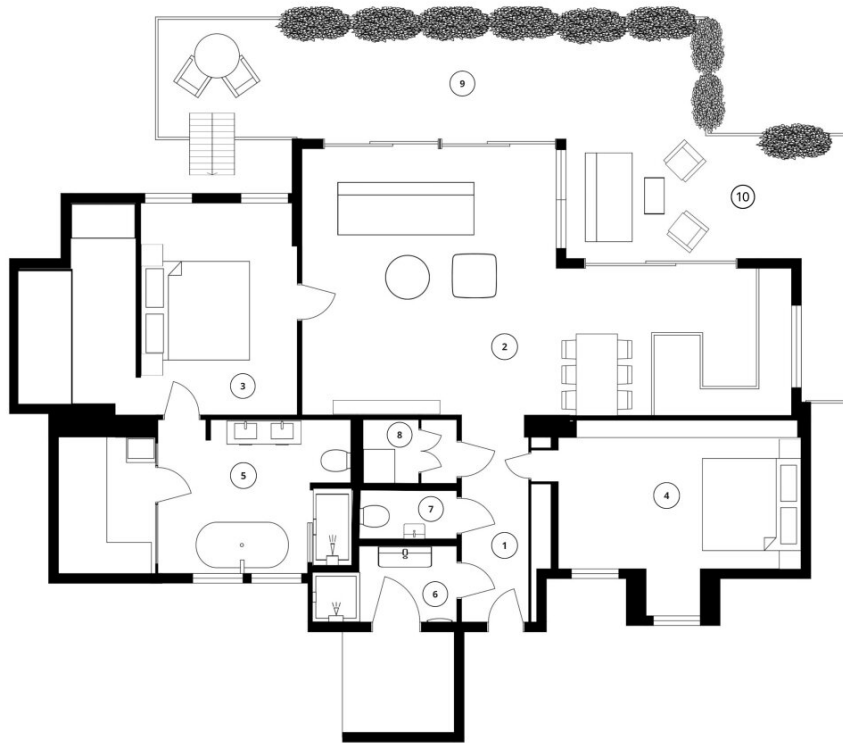


**IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## GRUNDRISSPLAN

2 Variante mit Kinderzimmer (Gästezimmer)



### Die Kunst des Wohnens

Großzügiges Penthouse mit Whirlpool, Sauna, Sonnenterrasse & privatem Rooftop über den Dächern Wiens



|                    |              |                                 |
|--------------------|--------------|---------------------------------|
| 01                 | VORRAUM      | ca. 7,73 m <sup>2</sup>         |
| 02                 | WOHNKÜCHE    | ca. 45,40 m <sup>2</sup>        |
| 03                 | SCHLAFEN     | ca. 31,34 m <sup>2</sup>        |
| 04                 | ZIMMER       | ca. 23,38 m <sup>2</sup>        |
| 05                 | BADEZIMMER 1 | ca. 25,16 m <sup>2</sup>        |
| 06                 | BADEZIMMER 2 | ca. 3,94 m <sup>2</sup>         |
| 07                 | WC           | ca. 1,91 m <sup>2</sup>         |
| 08                 | AR           | ca. 2,26 m <sup>2</sup>         |
| <b>Wohnfläche:</b> |              | <b>ca. 141,12 m<sup>2</sup></b> |
| 09                 | BALKON       | ca. 29,05 m <sup>2</sup>        |
| 10                 | TERRASSE     | ca. 16,66 m <sup>2</sup>        |

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Februar 2026

Verkauf:

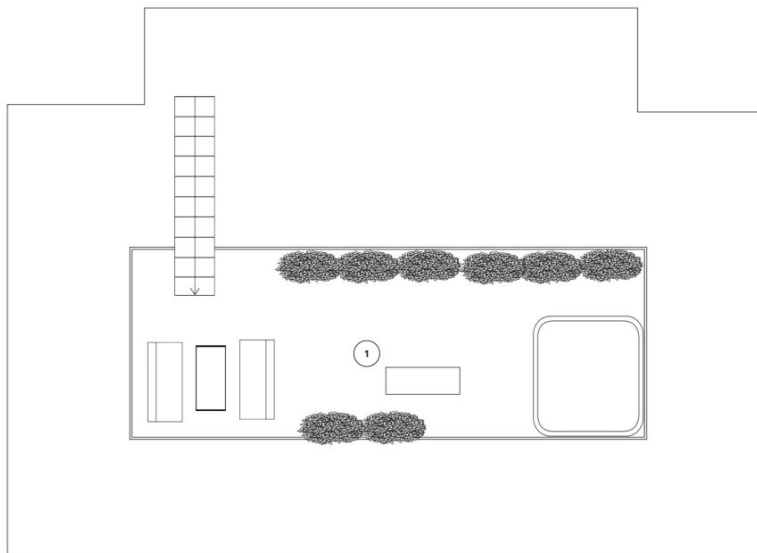


**IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## GRUNDRISSPLAN

DACHGESCHOSS



### Die Kunst des Wohnens

Großzügiges Penthouse mit Whirlpool, Sauna,  
Sonnenterrasse & privatem Rooftop  
über den Dächern Wiens



01 DACHTERRASSE ca. 50,49 m<sup>2</sup>

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Februar 2026

Verkauf:



**IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

# Objektbeschreibung

## Die Kunst des Wohnens

### Großzügiges Penthouse mit Whirlpool, Sauna, Sonnenterrasse & privatem Rooftop über den Dächern Wiens

Willkommen in einer Welt, in der urbaner Lifestyle und absolute Privatsphäre ein harmonisches Zuhause finden. Dieses außergewöhnliche Penthouse im obersten Geschoß vereint stilvolle Raumgestaltung, hochwertige Ausstattung und **Weitblick über die Dächer Wiens**.

Mitten im 4. Bezirk bietet diese Residenz auf ca. 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 97 m<sup>2</sup> Terrassenflächen auf zwei Ebenen **ein exklusives Wohngefühl** - mit Whirlpool, Sauna, Schrankraum, Designküche und Blick über die Dächer Wiens. Ein Zuhause, das nicht nur beeindruckt, sondern inspiriert.

Schon beim Eintreten entfaltet sich ein Gefühl von Großzügigkeit und Klarheit. Die luftige Raumhöhe, die hochwertigen Materialien und das durchdachte Lichtkonzept sorgen sofort für ein **angenehmes Ankommen**. Direkt vom Vorraum aus öffnet sich der Blick in die Tiefe der Wohnung - mit Sichtachse bis zur hellen Wohnküche und hinaus auf die Terrasse und lässt das Licht durch die großzügigen Fensterflächen fließen.

Zur Linken befinden sich ein edel ausgestattetes Gästebad mit Dusche, ein separates WC sowie ein praktischer Wasch- und Hauswirtschaftsraum - dezent integriert, hochwertig ausgeführt und mit Zugang zu einer eigenen Terrasse.

Zur Rechten öffnet sich ein zusätzlicher Raum, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet - ob als elegantes Büro, charmantes Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort. Mit seiner ruhigen Lage, maßgefertigter Ausstattung und klaren Linien fügt er sich harmonisch in das großzügige Gesamtbild dieser Residenz ein.

Der zentrale Wohnbereich beeindruckt durch seine offene Gestaltung und seine Großzügigkeit: 45 m<sup>2</sup> fließender Raum verbinden Küche, Essplatz und Lounge zu einem stilvollen Mittelpunkt des täglichen Lebens. Die hochwertige Küche mit Kochinsel und Geräten der Siemens fügt sich perfekt in das Designkonzept - dezent, aber luxuriös. Rundum sorgen elektrisch steuerbare Sonnenschutzsysteme, Vollklimatisierung und ein smartes Lichtsystem für maximalen Komfort - gesteuert über das **integrierte Smart-Home-System**.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die erste, angrenzende Terrasse - ein sonniger Logenplatz mit Ausblick über Wien. Hier sorgt ein individuell steuerbares Markensonnensegel von Sun Square mit Windsensor für angenehmen Schatten und ein elegantes Erscheinungsbild. Hochwertige Pflanztröge und stilvolle Möblierung unterstreichen den

exklusiven Charakter dieses Außenbereichs

Der Masterbereich wurde als privater Rückzugsort mit Spa-Charakter konzipiert - ausgestattet mit einem eigenen Schrankraum und einem Wellnessbad auf höchstem Niveau. Eine freistehende Badewanne, eine großzügige Walk-in-Dusche und als zentrales Highlight eine **Design-Sauna** mit kombinierbarem Finn- und Kräuterofen schaffen eine Atmosphäre der Erholung. Indirektes Lichtspektakel und Touchscreen-Steuerung verwandeln diesen Bereich in eine Oase der Ruhe - fern vom Alltag, mitten im Zuhause

Die private Dachterrasse ist die Krönung dieses Penthouses. Über eine Treppe erreichen Sie die zweite Ebene - ein exklusiver Rückzugsort unter freiem Himmel, geschaffen zum Verweilen, Genießen und Repräsentieren. Hier oben eröffnet sich ein nahezu **360°-Panorama** über die Dächer Wiens. Auf rund 50 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein Freiluftrefugium mit urbanem Luxus: Ein hochwertiger Whirlpool für bis zu fünf Personen, die Option für eine integrierte Outdoor-Küche und elegante Begrünung schaffen eine einzigartige Wohlfühlkulisse - ruhig, privat, über der Stadt.

### **Hat dieses Penthouse Ihr Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Jürgen Nussbaumer

Telefon: 0660 6794493

E-Mail: [j.nussbaumer@immoquelle.at](mailto:j.nussbaumer@immoquelle.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap