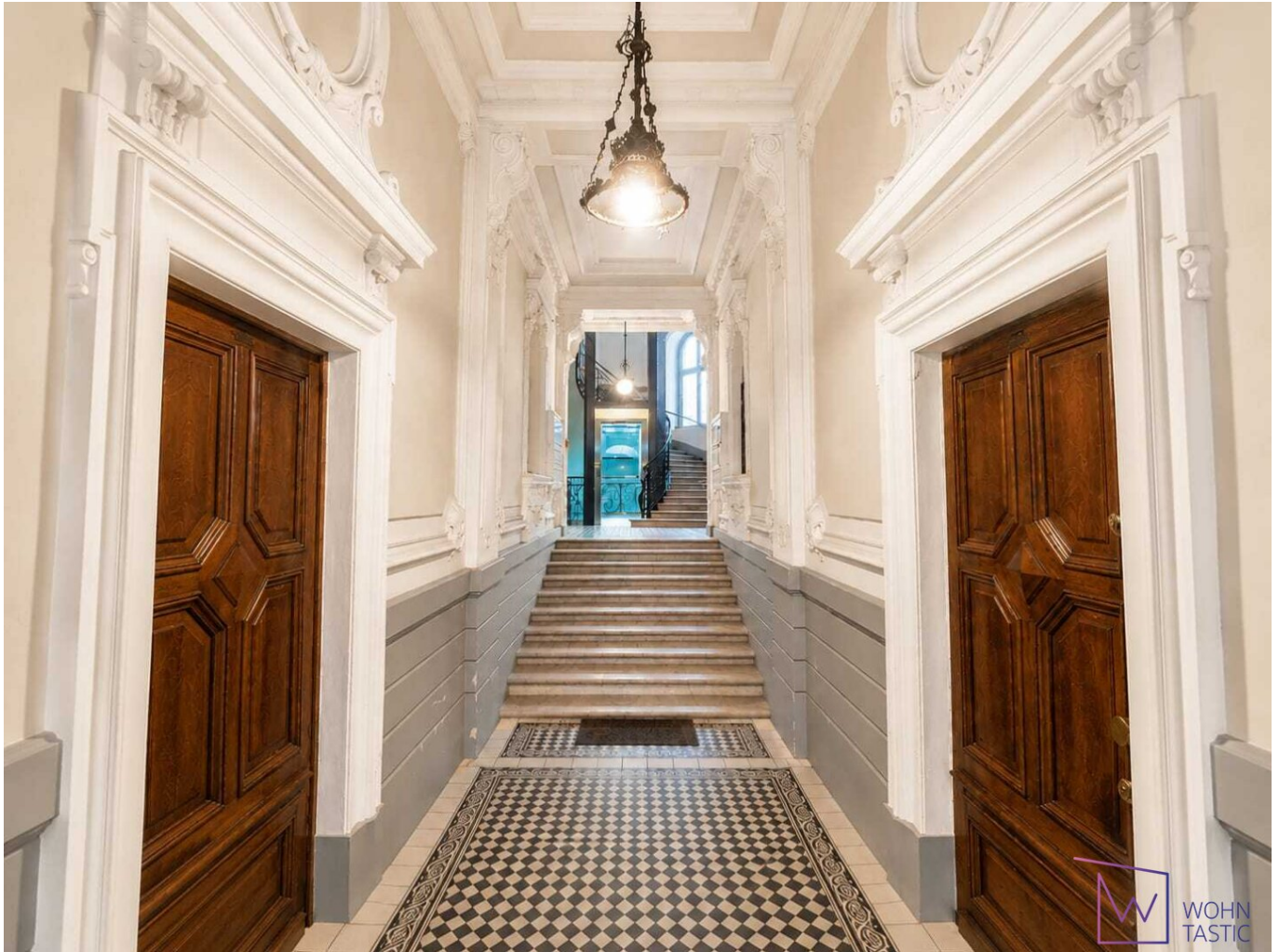


**Mitten im Sechsten - exklusives DG-Penthouse mit 2  
Terrassen & Kamin**



stilvoller Eingangsbereich

**Objektnummer: 1571**

**Eine Immobilie von Wohntastic GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	183,22 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	215,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,41
<b>Kaufpreis:</b>	1.880.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	8.737,68 €
<b>Betriebskosten:</b>	415,91 €
<b>USt.:</b>	46,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Schediwy**

Wohntastic GmbH





# Objektbeschreibung

## **Tradition trifft auf Moderne.**

Mit dem Neubau des Dachgeschosses im Jahr 2013 auf einem stilvollen Wiener Gründerzeithaus wurde eine topmoderne Penthouse-Wohnung mit ca. 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen. Ausgestattet mit modernster Smarthome-Technik mit zentraler Steuerung sämtlicher Funktionen inkl. Video-Gegensprechanlage und eigener Alarmanlage. Hier oben befinden Sie sich in einer eigenen Welt, fernab vom Trubel der Stadt. Großzügige Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre auf beiden Ebenen. Die obere der beiden südwestlich orientierten Terrassen bietet einen einzigartigen Fernblick über die Dächer von Wien.

## **Top-Ausstattung.**

Die großflächigen Sonnensegel werden ebenso wie sämtliche Außenjalousien und Beleuchtungen über Smarthome zentral gesteuert. Im Mittelpunkt steht der ca. 89 m<sup>2</sup> große Wohnbereich mit unterschiedlichen Sitzbereichen und einem gemütlichen Kamin im Zentrum des Raumes. Die exquisite Küche ist mit Dampfgarer, Weinkühlschrank, Teppanyaki-Grill und langlebigen Miele-Geräten ausgestattet. Geschmackvoll mit einer hochwertigen Steinplatte als Arbeitsfläche. Im Hauptbad sorgt eine neuwertige Klafs-Sauna für Ihr ganzjähriges Wohlbefinden. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung und die Klimatisierung aller Räume sind da schon selbstverständlich. Eine zentrale Staubsauger-Anlage ist ebenfalls eingebaut.

## **Zwei Ebenen schaffen Struktur.**

Die Wohnebene im 2. DG mit zusätzlichem Gäste-WC und der großen Terrasse ist mit der Schlafenebene im 1. DG durch einen Innentreppe verbunden. Hier befinden sich die beiden Schlafzimmer - jeweils mit eigenem Bad - sowie ein zusätzlicher Schrankraum.

## **Wohnen mit Stil.**

Das gepflegte Gründerzeit-Wohnhaus wird kontinuierlich gewartet und empfängt Sie in einem stilvollen Entrée. Der moderne und geräumige Aufzug bringt Sie direkt ins Dachgeschoß.

## **RAUMAUFTeilUNG:**

### **1. Dachgeschoß:**

- einladender Empfangsbereich mit Flur (ca. 31,2 m<sup>2</sup>)
- Zimmer (ca. 14,4 m<sup>2</sup>)
- Bad 1 (EnSuite) mit Dusche, Waschtisch und WC (ca. 3,5 m<sup>2</sup>)
- Master-Bedroom (ca. 15,5 m<sup>2</sup>) mit angeschlossenem Schrankraum (ca. 3 m<sup>2</sup>) und Ausgang zur S/W-Terrasse (ca. 12,4 m<sup>2</sup>)
- Hauptbad mit Wanne, walk-in Dusche und Doppelwaschbecken (ca. 10,2 m<sup>2</sup>) - Hier befindet sich eine neuwertige Klafs-Sauna (ca. 5,2 m<sup>2</sup>)
- separates WC mit Handwaschbecken (ca. 2,8 m<sup>2</sup>)

### **2. Dachgeschoß:**

- großzügiger Wohnbereich mit Kamin, exquisiter Inselküche und Ausgang zur S/W-Terrasse (ca. 90 m<sup>2</sup>)
- Gäste-WC mit Handwaschbecken (ca. 2,8 m<sup>2</sup>)
- Technikraum (ca. 4,8 m<sup>2</sup>)
- Terrasse mit phantastischem Fernblick (ca. 19,6 m<sup>2</sup>)

## **Energieverbrauch:**

HWB: 117 kWh/m<sup>2</sup>a | Klasse HWB: D

### **Sonstige Angaben:**

Der Kaufpreis für dieses außergewöhnliche Terrassen-Penthouse mit einer Wohnnutzfläche von ca. 215 m<sup>2</sup> beträgt 1.880.000 EUR. Die monatlichen Kosten belaufen sich laut aktueller Vorschreibung auf 876,34 EUR (inkl. USt.) und beinhalten neben den allgemeinen Betriebskosten auch die Reparaturrücklage (366,44 EUR) und die Liftkosten. Der Reparaturfonds des Wohnhauses weist ein Guthaben aus und beträgt 101.452,11 EUR (Stand 31.10.2025).

Gerne übermitteln wir Ihnen das vollständige Exposé mit weiteren Informationen, Plänen und zusätzlichen Einblicken. Auf Wunsch stellen wir Ihnen auch einen virtuellen Rundgang zur Verfügung, damit Sie sich bereits vorab ein umfassendes Bild machen können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Fragen oder einen persönlichen Besichtigungstermin jederzeit zur Verfügung.

### **Rechtlicher Hinweis:**

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wir möchten Sie zudem darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer liegt nicht vor.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:**

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

[c.schediwy@wohntastic.at](mailto:c.schediwy@wohntastic.at)

Mobil: +43 676 48 48 48 0

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap