

**AKTIONSPREIS + Provisionsfrei! Luxuriöses Penthouse in
Bestlage: Private Liftfahrt - 50 m² Sonnenterrasse - 5
Zimmer + Garage! Genial**



Objektnummer: 295676

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilitentreuhand 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:	2.150.000,00 €
Kaufpreis / m²:	11.171,15 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

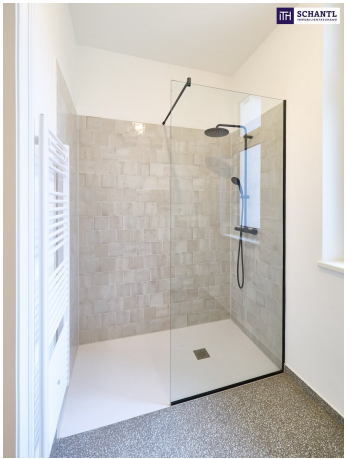
Ihr Ansprechpartner



Mark Prettenthaler

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH
Messendorfer Straße 71a
8041 Graz





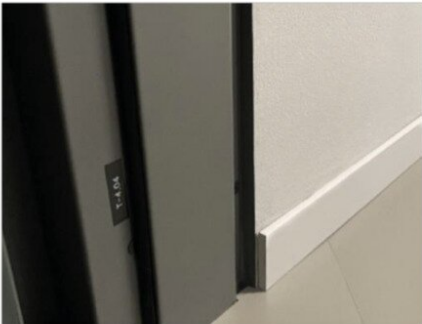
BODEN PARKETT

AUSTRIAWOOD EDELDIELE
Französisch Fischgrät 45° (Chevron)
Format: 680 x 120 x 11 mm
Nutzschicht: ca. 4,0 mm
Eiche Lechtal - Elegance
Oberfläche: gebürstet, gebeizt, farbgeölt



SOCKELLEISTE

Farbe: Reinweiß RAL 9010
Höhe: 9,5cm
Fa. Bauwerk oder gleichwertiges



WÄNDE ANSTRICH

mineralische Wandfarbe
Farbe: Reinweiß RAL 9010



TÜRSTOPPER:

Formani
Produkt: LB10-IM BASICS
Farbe: PVD satin gold



BODEN BAD, WC
PLATTENBELAG FEINSTEINZEUG

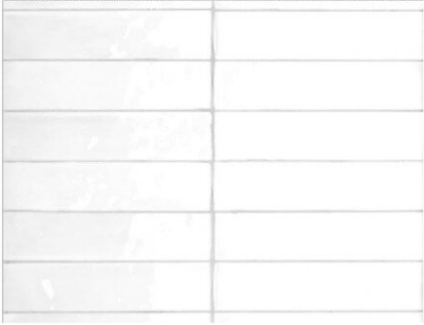


Saime Ceramiche - Ferrocemento
Farbe: Grigio
Fugenfarbe = Farbe Fliesen
Format: 90x90 cm



WÄNDE BAD, WC
PLATTENBELAG FEINSTEINZEUG

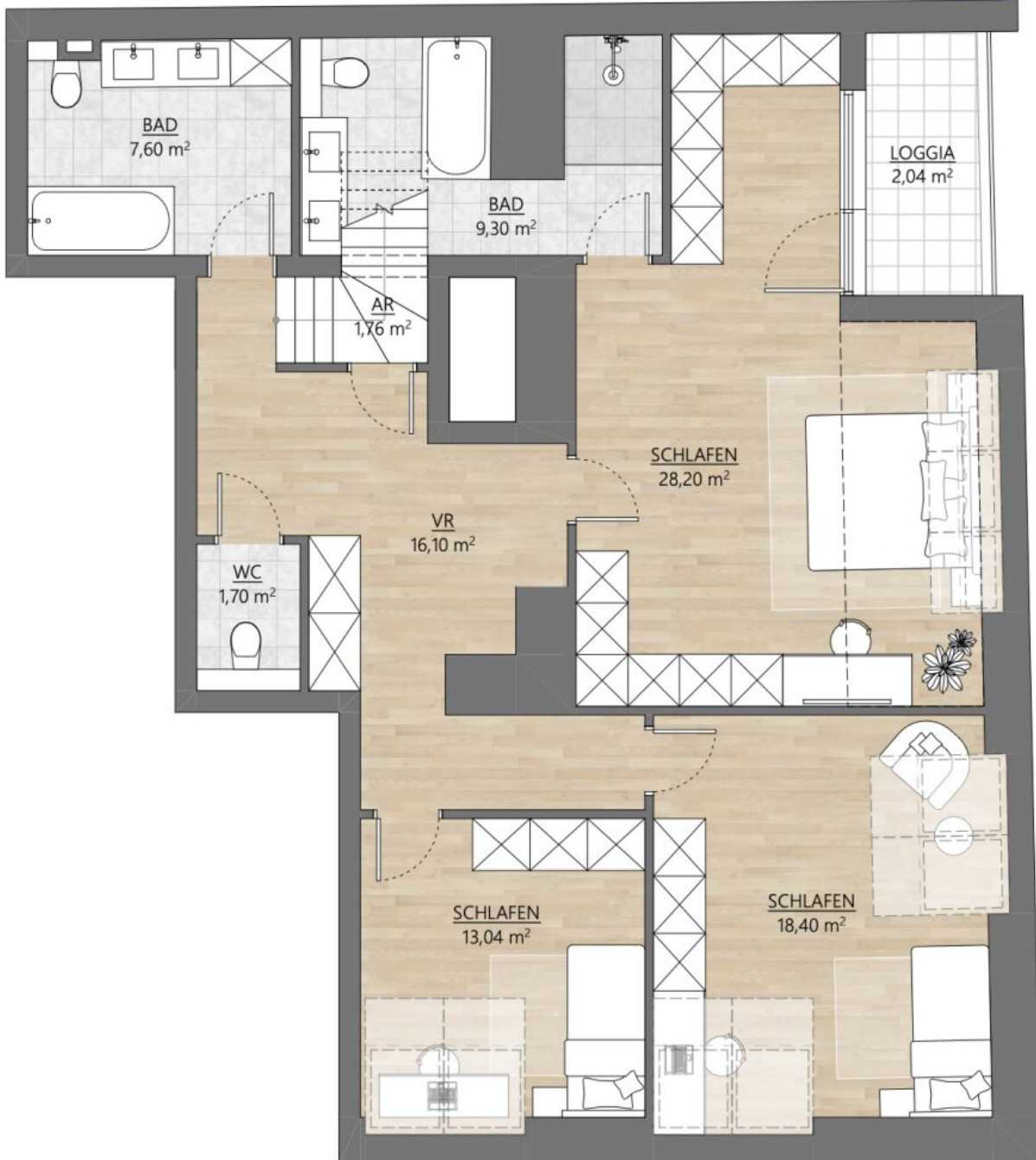
XCLUSIVECERAMICA - Color Trend
Farbe: weiß
Fugenfarbe = Farbe Fliesen
Format: 6x25cm, 9mm
Oberfläche: glänzend
Verfliesen ca. 50% nur im Spritzbereich; Zargenhoch ca. 2,20m;



KOPFBRAUSE 300341 1-JET DECKENMONTABE KOPFBRAUSE 300340 1-JET MIT BRAUSEARM WANDBRAUSE 1100 1-JET 140 AJC01 SHOWERHOLDINGS Showered black chrome nur für Dusche	THERMOWATMODUL 380110 UNTERPUTZ FÜR 2 VERBRAUCHER MIT PLATTE AJC01 DIFFERENZ E Showered black chrome nur für Dusche	BRAUSESET 6361 MIT HANDBRAUSE 120 3-JET AJC01 DIFFERENZ E Showered black chrome Shower für Badewanne und Dusche	WANDTHERMOWAT DIFFERENZ E STABARMBRAUSE 3-JET AJC01 DIFFERENZ E Showered black chrome Shower nur für Badewanne
WASCHTISCH WC VILLEROY & BOCH Meyers 2.0 400 x 260 x 111 mm Weiß Ägypte	WASCHTISCH VILLEROY & BOCH Meyers 2.0 400 x 400 x 135 mm Weiß Ägypte	WASCHTISCH VILLEROY & BOCH Meyers 2.0 1000 x 400 x 135 mm Weiß Ägypte	









Objektbeschreibung

Jetzt einmalige Aktion - Early Bird Preis + Provisionsfrei - nur für wenige Wochen

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

Kaufpreis: € 2.150.000,-

Hausinterne Garage mit 2 Stellplätzen: **€ 60.000,-**

Bezugsfertig: 14 Monate nach Kauf!

Provisionsfrei für die Käufer

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