

**Luxus-Penthouse mit Dachgarten, Whirlpool & spektakulärem Stephansdom-Blick ++ Provisionsfrei für den Käufer**



**Objektnummer: 4356/414**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	1901
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	106,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 157,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,92
<b>Kaufpreis:</b>	2.197.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	429,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Bruno Franz**

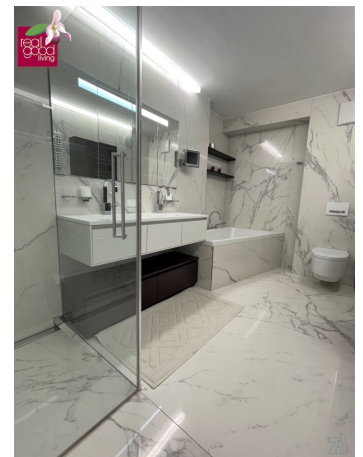
RealGoodLiving Real Estate Services GmbH  
Eßlinggasse 7/5  
1010 Wien

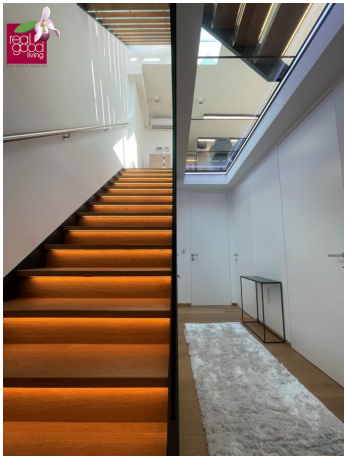
T +43 660 245 44 57  
H +43 664 3553 790



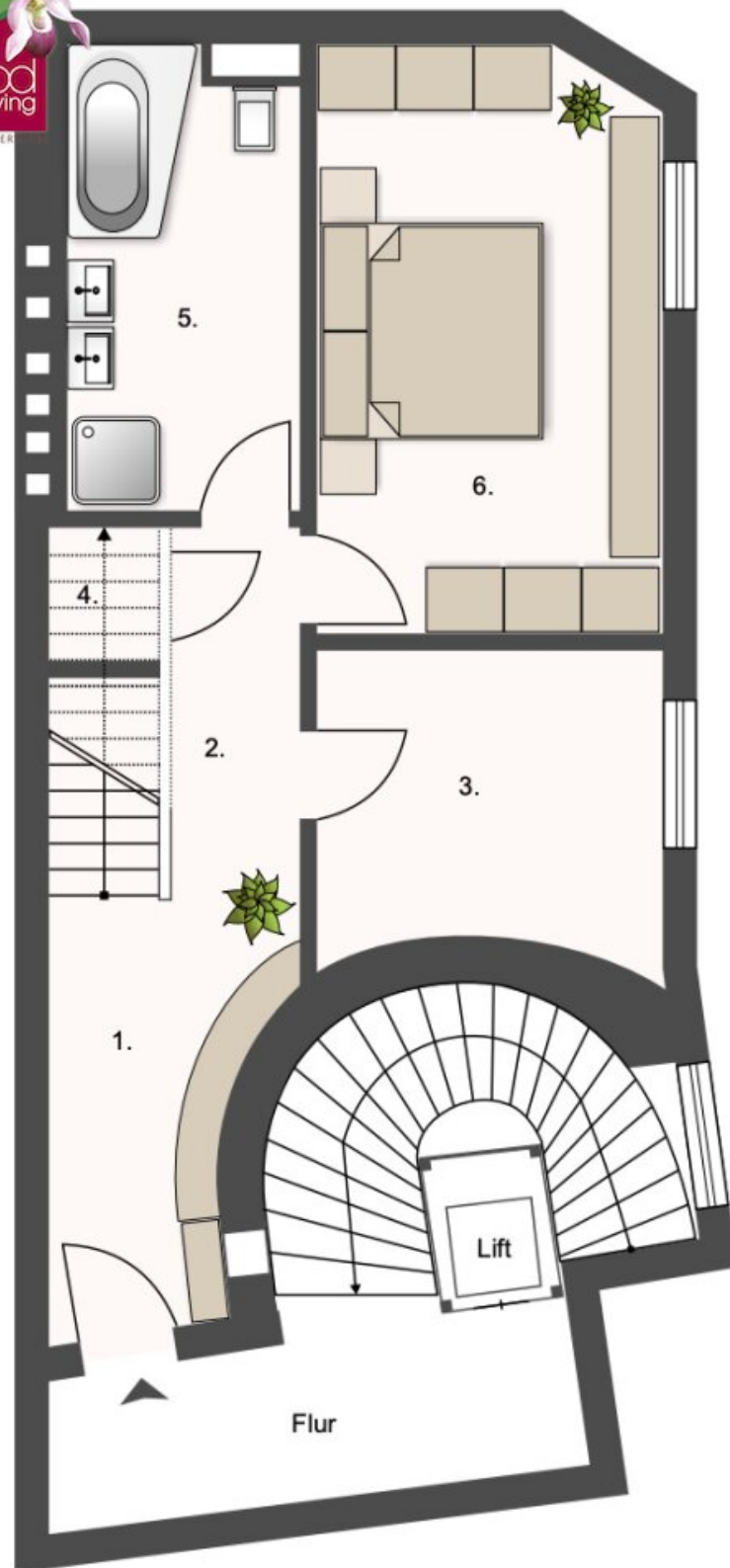
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

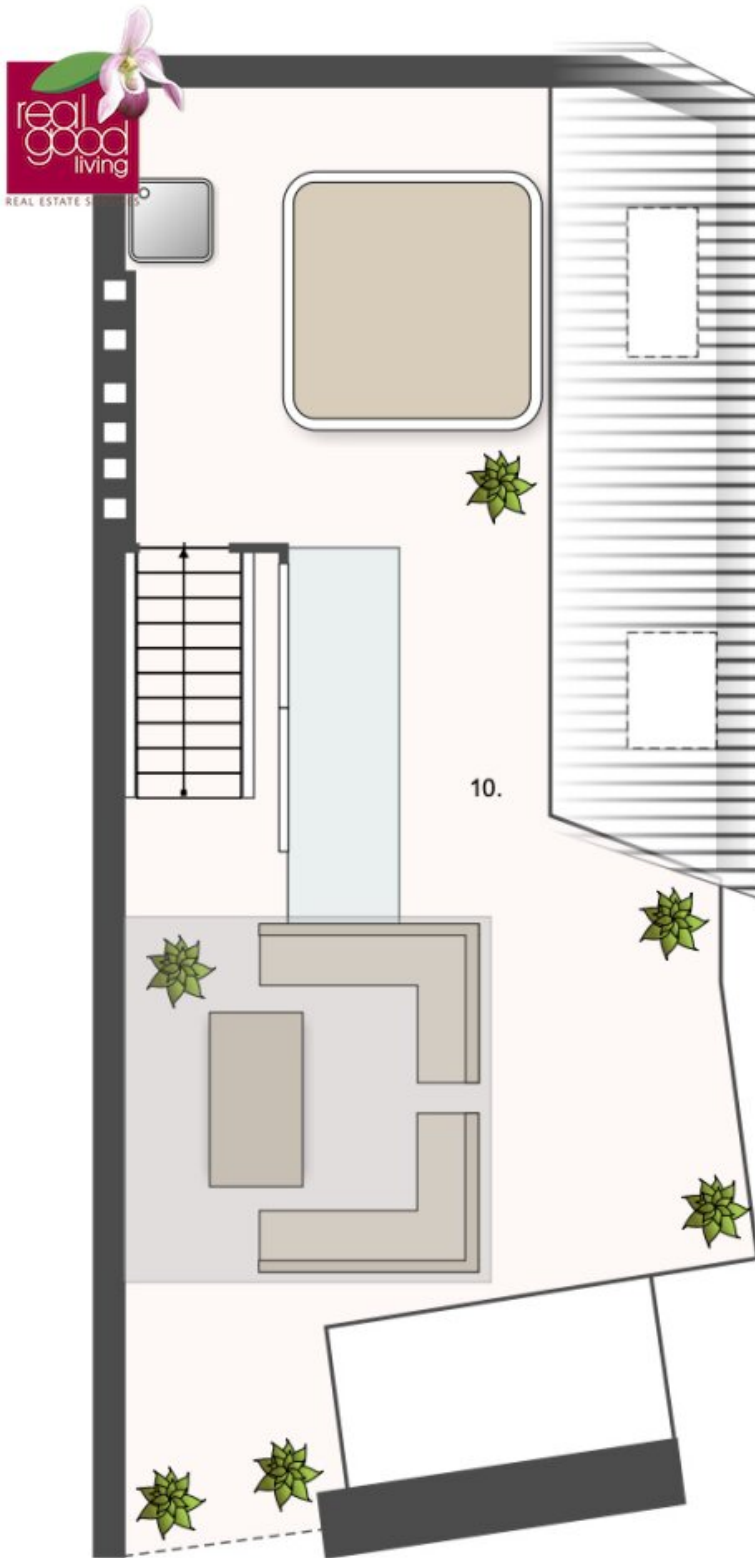








GRUNDRISS 4. GESCHOSS



DACHTERRASSE

## Objektbeschreibung

Über den Dächern der Wiener Innenstadt eröffnet sich ein außergewöhnliches Penthouse, das historischen Charme mit zeitgemäßer Architektur und urbanem Luxus vereint. In einem stilvoll revitalisierten Gründerzeithaus gelegen, bietet diese seltene Immobilie ein einzigartiges Wohnerlebnis in einer der begehrtesten Lagen Wiens.

Die Wohnung erstreckt sich über mehrere Ebenen und umfasst rund **107 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, die durch ein durchdachtes Raumkonzept geprägt sind. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle, elegante Wohnatmosphäre. Die Architektur verbindet offene Wohnbereiche mit privaten Rückzugsorten und vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit und Ruhe – mitten im pulsierenden Herzen der Stadt.

Das Herzstück dieser außergewöhnlichen Immobilie bildet der großzügige Wohn- und Essbereich im Dachgeschoss, der durch seine Offenheit und Weitläufigkeit ein besonderes Raumgefühl vermittelt. Hochwertige Materialien und eine moderne Ausstattung unterstreichen den exklusiven Charakter dieses Penthouses.

Ein absolutes Highlight ist die rund **65 m<sup>2</sup> große Dachterrasse**, die als privater Rückzugsort über den Dächern Wiens konzipiert wurde. Mit stilvoller Begrünung und einem Whirlpool ausgestattet, eröffnet sie einen spektakulären Blick auf die historische Silhouette der Stadt – mit Blickrichtung zum Stephansdom. Hier entstehen Momente von besonderer Qualität: entspannte Stunden in der Sonne, elegante Abende mit Gästen oder stille Augenblicke über den Dächern der Stadt.

Trotz der zentralen Lage sorgt die **ruhige Innenhofausrichtung** für eine angenehme Wohnqualität und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Diese Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die eine Kombination aus **historischem Ambiente, moderner Architektur und exklusiver Innenstadtlage** suchen.

## Raumaufteilung und Flächenübersicht

Die Wohnung erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet eine durchdachte Raumstruktur mit insgesamt rund **106,73 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** sowie einer großzügigen **Dachterrasse von ca. 65 m<sup>2</sup>**.

### Erste Wohnebene

Über den **Vorraum (ca. 5,31 m<sup>2</sup>)** gelangt man in den zentralen **Gang (ca. 5,85 m<sup>2</sup>)**, der die einzelnen Räume miteinander verbindet.

Auf dieser Ebene befinden sich zwei Zimmer:

- **Zimmer 1** mit einer Fläche von etwa **8,50 m<sup>2</sup>**, ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.
- **Zimmer 2** mit rund **18,15 m<sup>2</sup>**, das sich hervorragend als großzügiger Wohn- oder Schlafbereich eignet.

Das **Badezimmer (ca. 8,71 m<sup>2</sup>)** bietet ausreichend Platz für eine komfortable Ausstattung. Zusätzlich steht ein **Abstellraum (ca. 3,32 m<sup>2</sup>)** zur Verfügung, der praktischen Stauraum im Alltag schafft.

Die **Wohnnutzfläche dieser Ebene beträgt insgesamt ca. 49,84 m<sup>2</sup>**.

## **Dachgeschossebene**

Die obere Ebene bildet den zentralen Wohnbereich der Wohnung. Hier befindet sich ein großzügiges **Wohn- und Esszimmer mit ca. 51,16 m<sup>2</sup>**, das durch seine offene Gestaltung und großzügige Raumwirkung überzeugt.

Ergänzt wird diese Ebene durch:

- ein **separates WC (ca. 2,36 m<sup>2</sup>)**
- einen **Abstellraum (ca. 3,37 m<sup>2</sup>)**

Die **Wohnnutzfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 56,89 m<sup>2</sup>**.

## **Dachterrasse**

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die **ca. 65 m<sup>2</sup> große Dachterrasse**, die zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – vom entspannten Rückzugsort bis zum stilvollen Bereich für Gäste und gesellige Abende.

## **Flächenzusammenfassung**

Wohnnutzfläche Ebene 1: **ca. 49,84 m<sup>2</sup>**

Wohnnutzfläche Dachgeschoss: **ca. 56,89 m<sup>2</sup>**

**Gesamte Wohnnutzfläche: ca. 106,73 m<sup>2</sup>**

**Dachterrasse: ca. 65 m<sup>2</sup>**

## **Kaufpreis**

Kaufpreis

**€ 2.197.000**

Monatliche Betriebskosten

**€ 429,93** (inkl. Umsatzsteuer und Rücklage)

Provision

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

## **Kontakt**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins:

**Bruno Franz**

? +43 664 355 3790

**Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) bearbeitet werden können.**

**Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und finden gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen.**

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 <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap