Luxus-Penthouse mit Dachgarten, Whirlpool in 1010 Wien ++ Provisionsfrei für den Käufer



Objektnummer: 4356/414

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1901
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,70 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	7,50 m²
Heizwärmebedarf:	E 157,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	2.197.000,00 €
Betriebskosten:	429,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

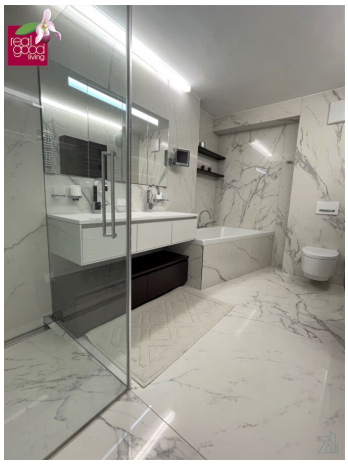
Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

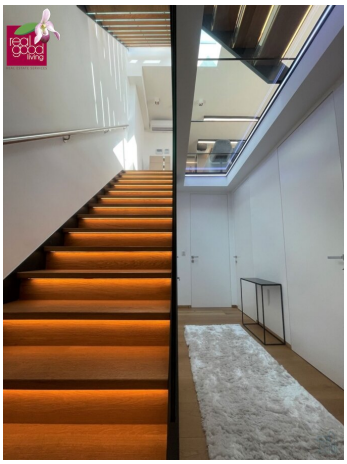


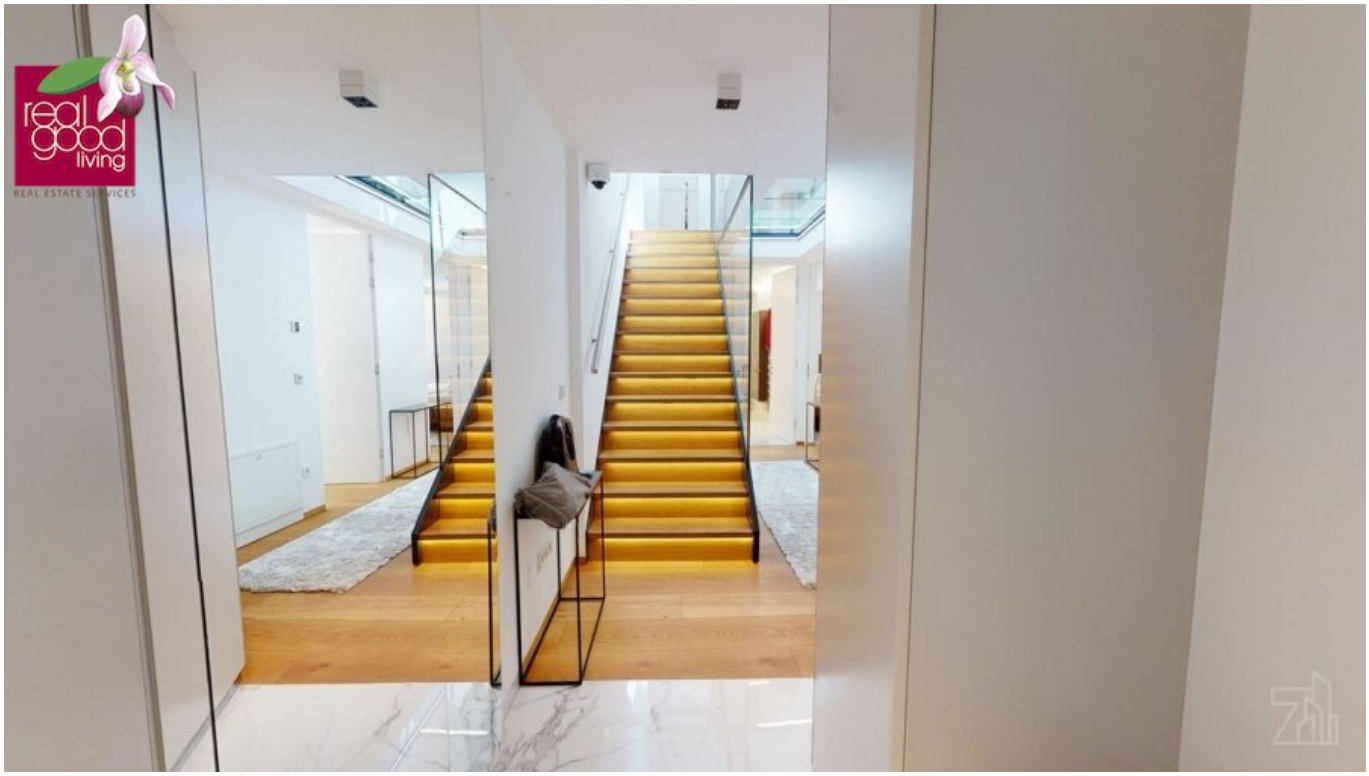


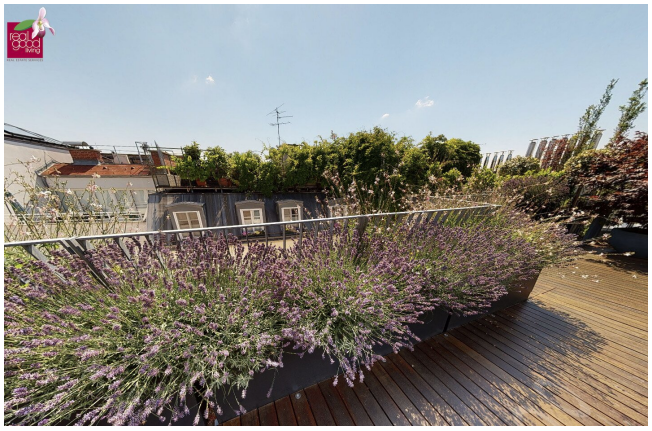


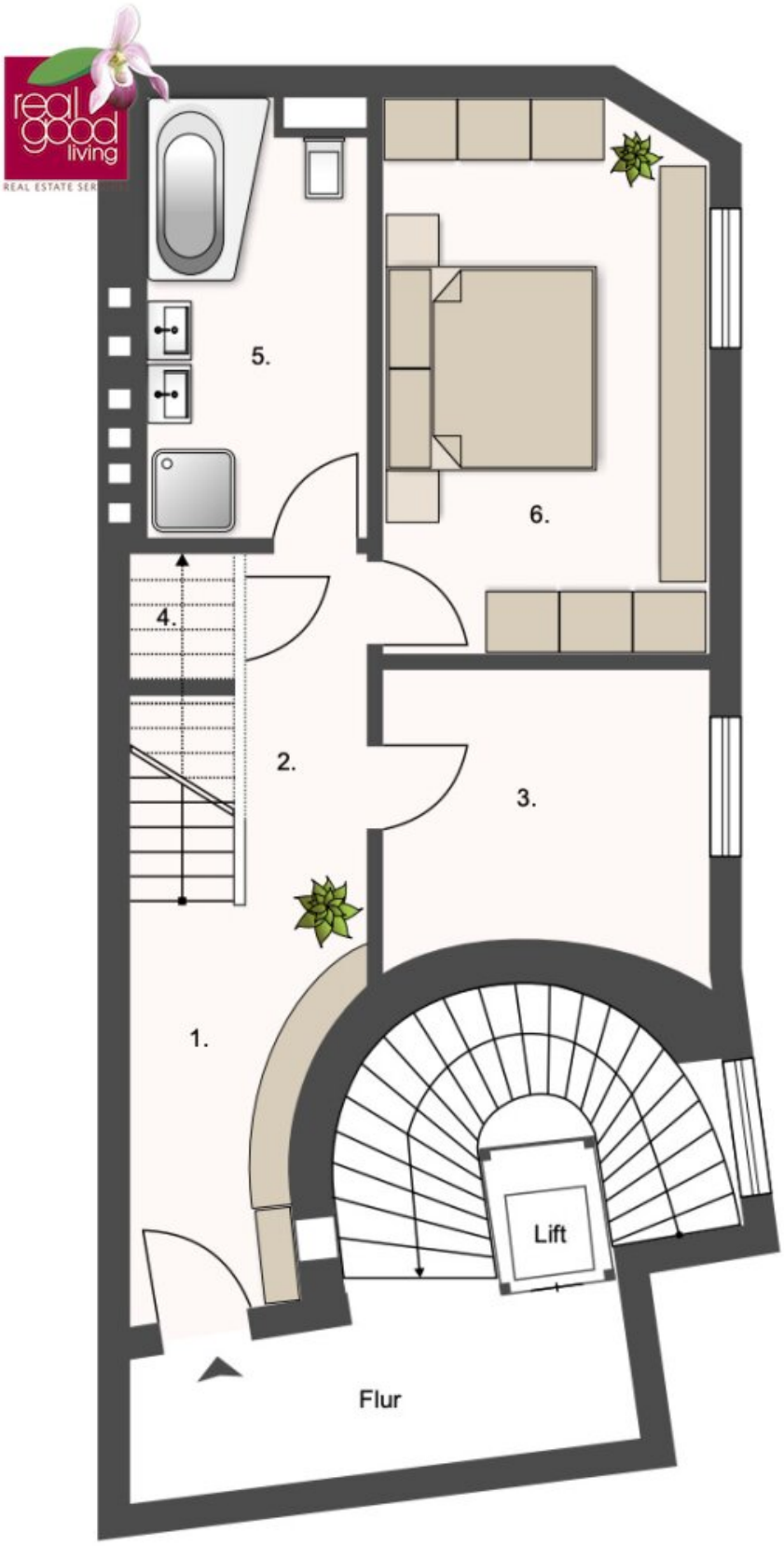




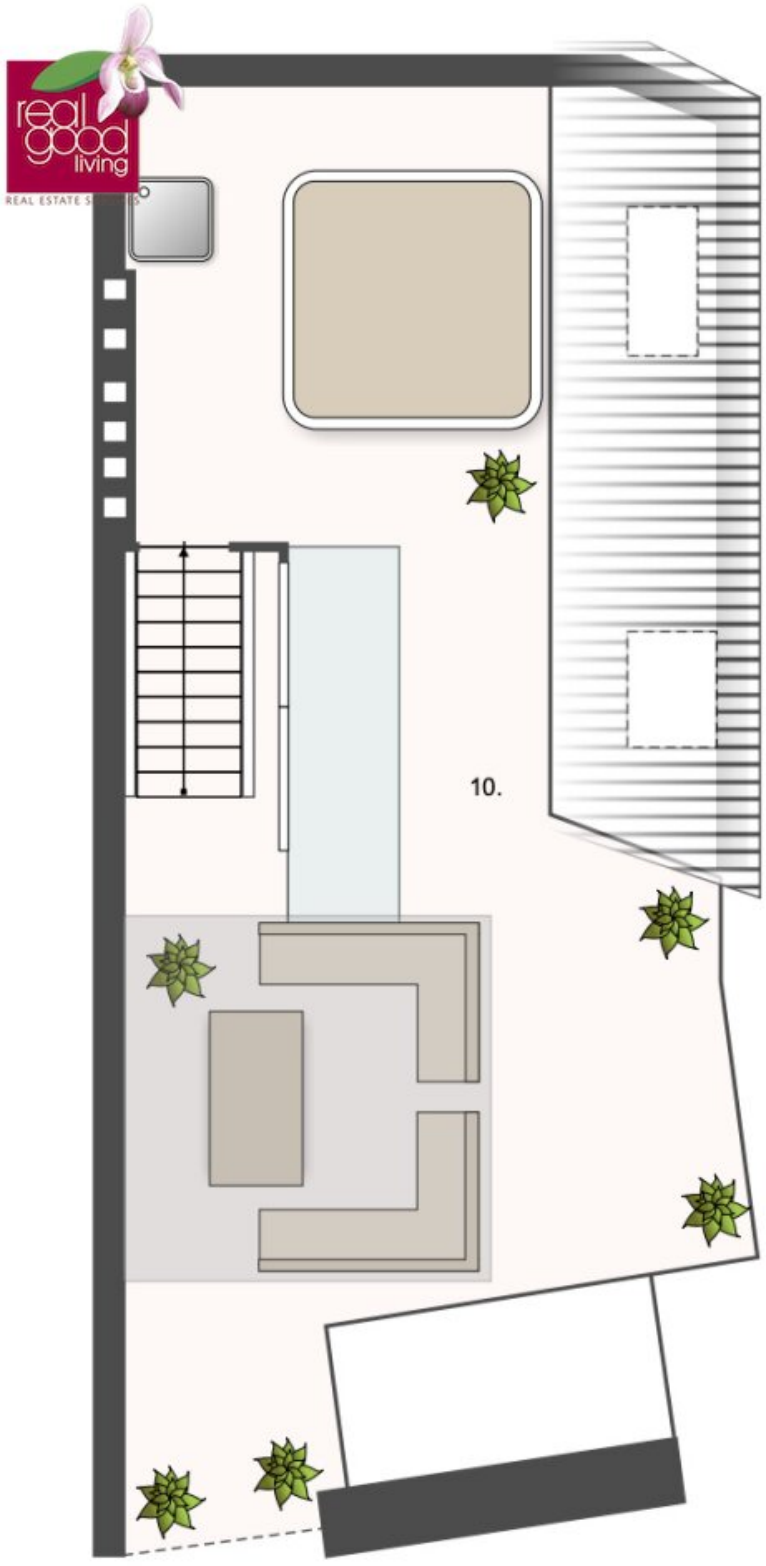








GRUNDRISS 4. GESCHOSS



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 m² 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 m² 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 m² Wohnnutzfläche** sowie einer großzügigen **Dachterrasse von ca. 65 m²**.

Erste Wohnebene

Über den **Vorraum (ca. 5,31 m²)** gelangt man in den zentralen **Gang (ca. 5,85 m²)**, der die einzelnen Räume miteinander verbindet.

Auf dieser Ebene befinden sich zwei Zimmer:

- **Zimmer 1** mit einer Fläche von etwa **8,50 m²**, ideal als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.
- **Zimmer 2** mit rund **18,15 m²**, das sich hervorragend als großzügiger Wohn- oder Schlafbereich eignet.

Das **Badezimmer (ca. 8,71 m²)** bietet ausreichend Platz für eine komfortable Ausstattung. Zusätzlich steht ein **Abstellraum (ca. 3,32 m²)** zur Verfügung, der praktischen Stauraum im Alltag schafft.

Die **Wohnnutzfläche dieser Ebene beträgt insgesamt ca. 49,84 m²**.

Dachgeschossebene

Die obere Ebene bildet den zentralen Wohnbereich der Wohnung. Hier befindet sich ein großzügiges **Wohn- und Esszimmer mit ca. 51,16 m²**, das durch seine offene Gestaltung und großzügige Raumwirkung überzeugt.

Ergänzt wird diese Ebene durch:

- ein **separates WC (ca. 2,36 m²)**
- einen **Abstellraum (ca. 3,37 m²)**

Die **Wohnnutzfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 56,89 m²**.

Dachterrasse

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die **ca. 65 m² 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 m²**

Wohnnutzfläche Dachgeschoss: **ca. 56,89 m²**

Gesamte Wohnnutzfläche: ca. 106,73 m²

Dachterrasse: ca. 65 m²

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.

Hinweis: Teilweise werden KI-generierte Visualisierungen verwendet. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine Originalaufnahmen der Immobilie dar. Originalfotos sowie sämtliche Objektunterlagen erhalten Sie gerne nach qualifizierter Anfrage.

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