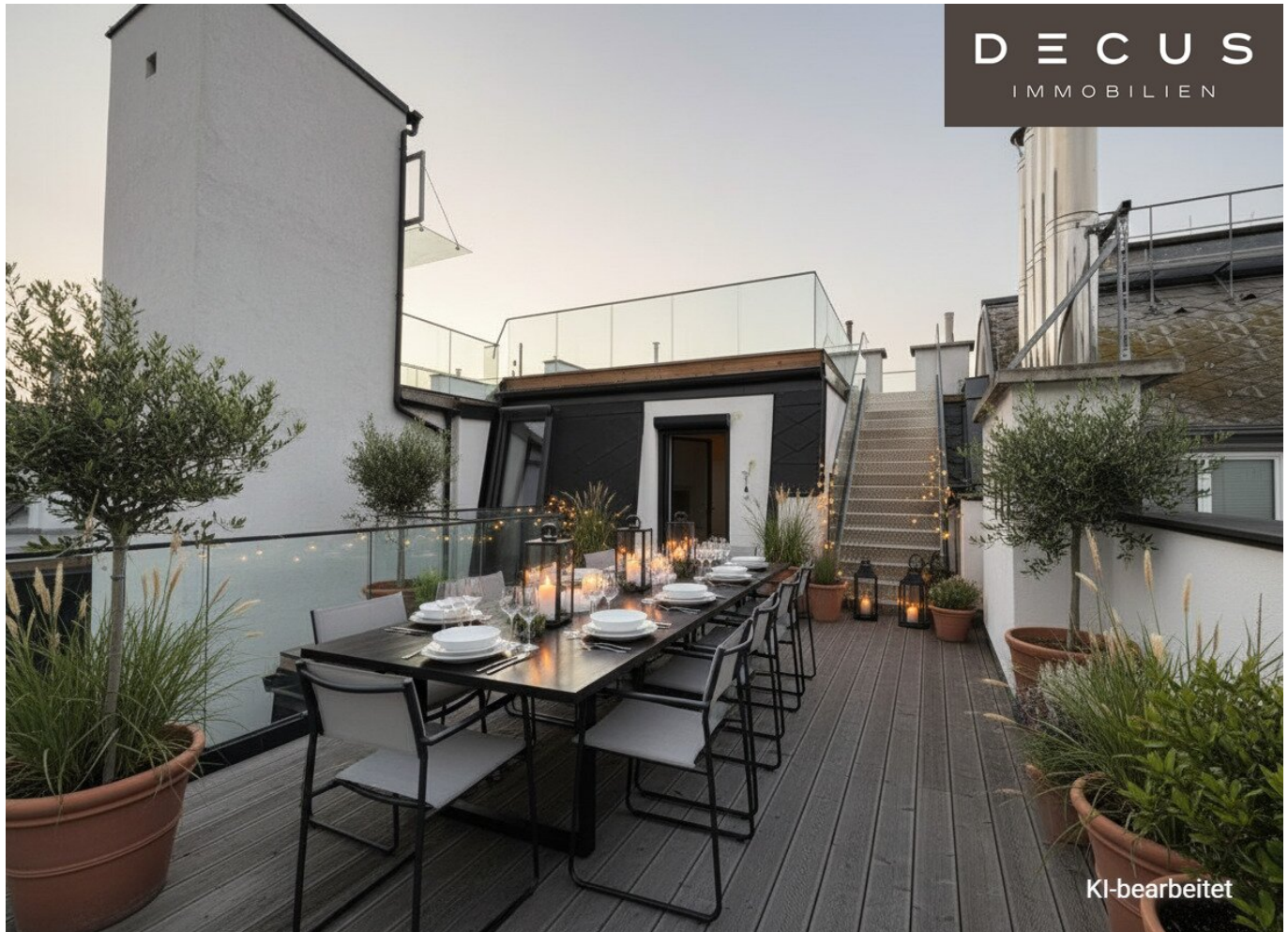


**EXKLUSIVES PENTHOUSE | MIT PRIVATER SAUNA UND  
WHIRLPOOL | TERRASSENFLÄCHE AUF ZWEI EBENEN  
UND RUNDUM-BLICK | DIREKTER LIFTZUGANG AUS DER  
WOHNUNG**



Terrasse - KI bearbeitet

**Objektnummer: 1152534**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Czerninplatz          |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1020 Wien             |
| Baujahr:                      | 2022                  |
| Zustand:                      | Modernisiert          |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 151,45 m²             |
| Zimmer:                       | 3                     |
| Bäder:                        | 2                     |
| WC:                           | 1                     |
| Terrassen:                    | 2                     |
| Heizwärmebedarf:              | B 40,68 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                |
| Kaufpreis:                    | 1.958.500,00 €        |
| Provisionsangabe:             |                       |

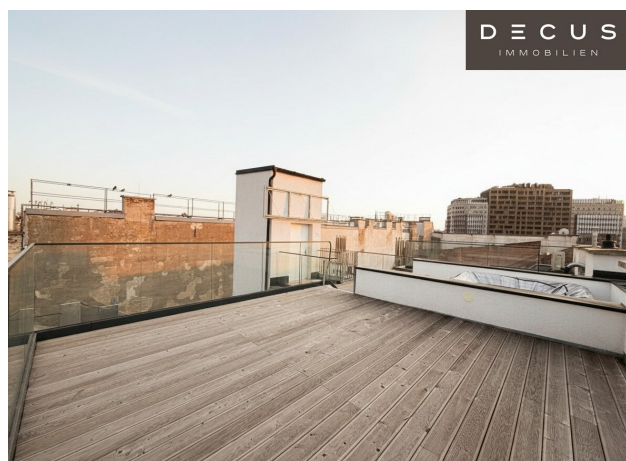
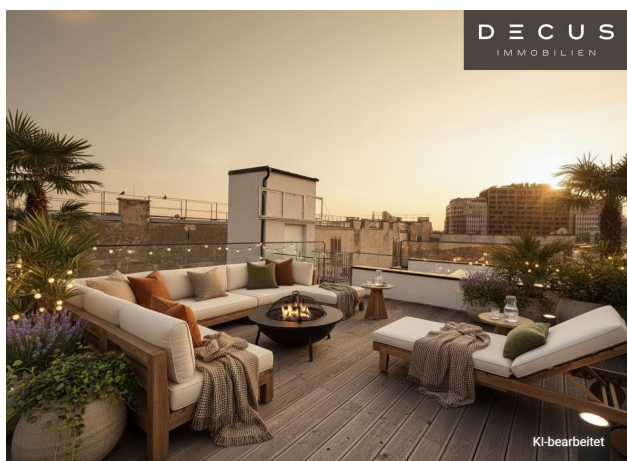
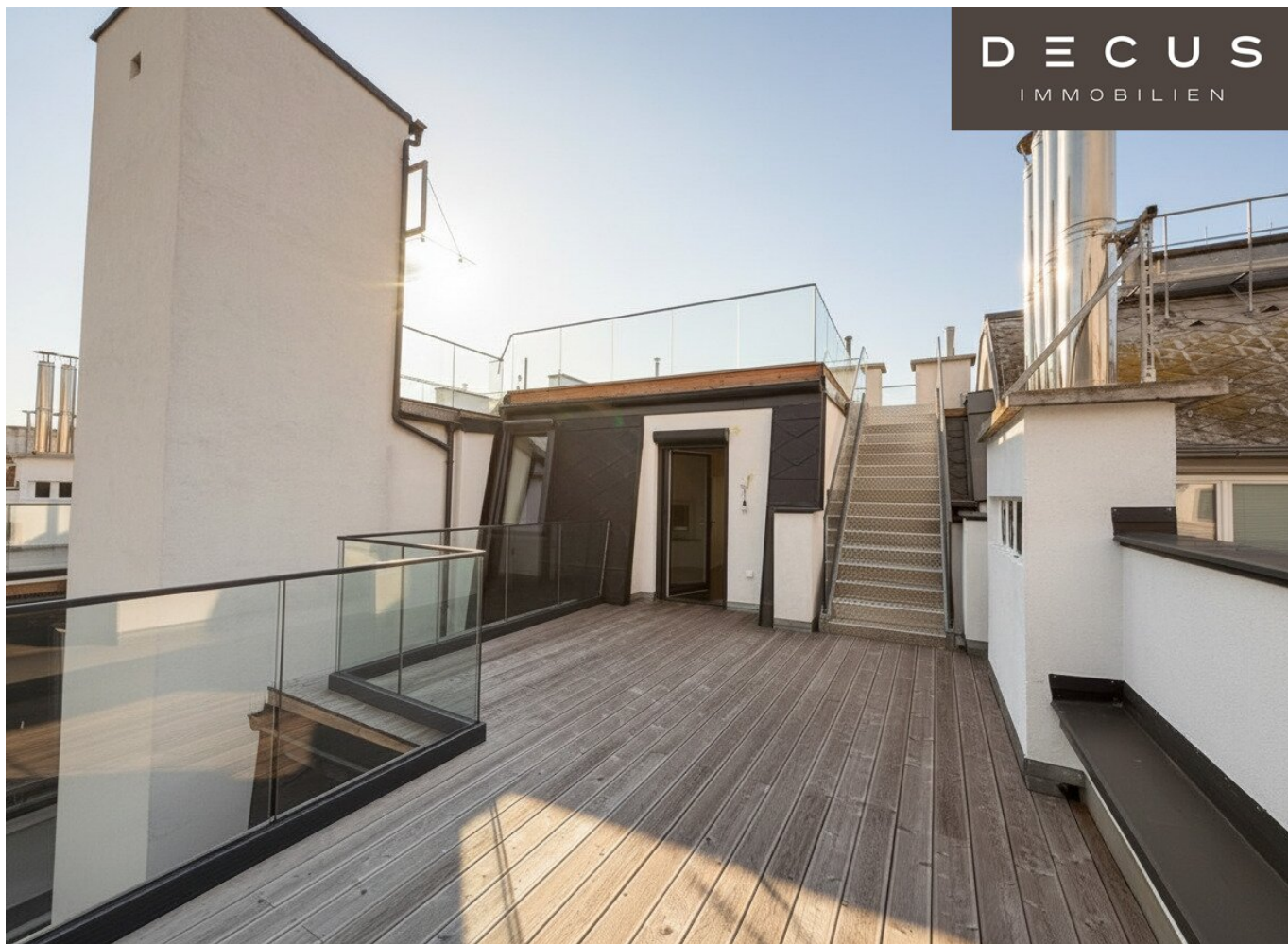
70.506,00 € inkl. 20% USt.

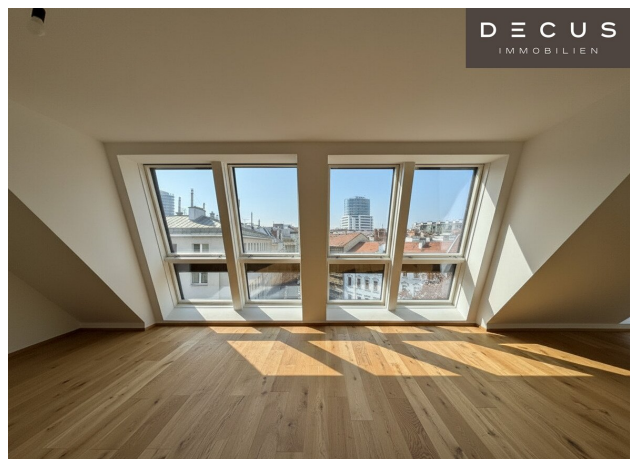
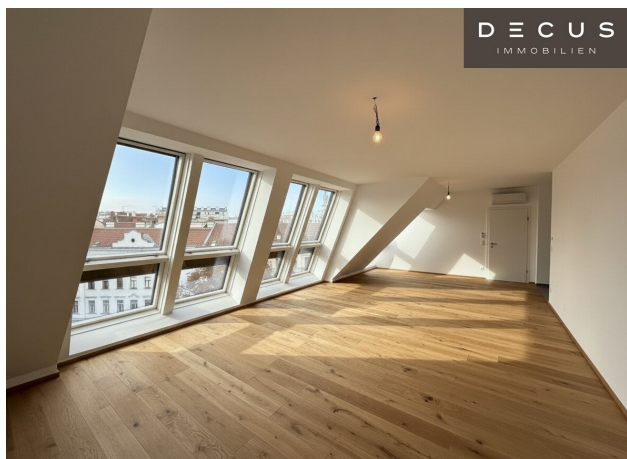
## Ihr Ansprechpartner

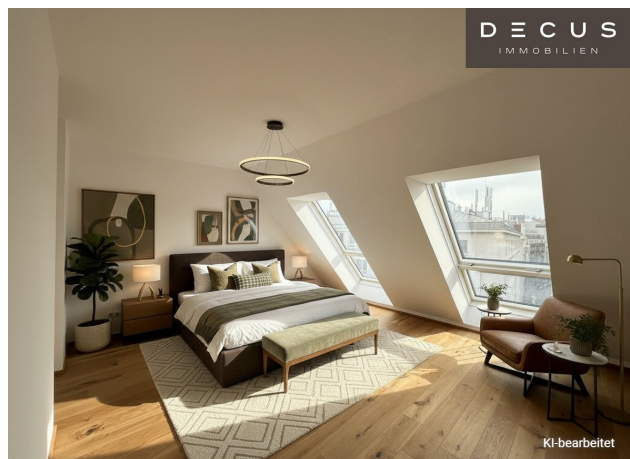
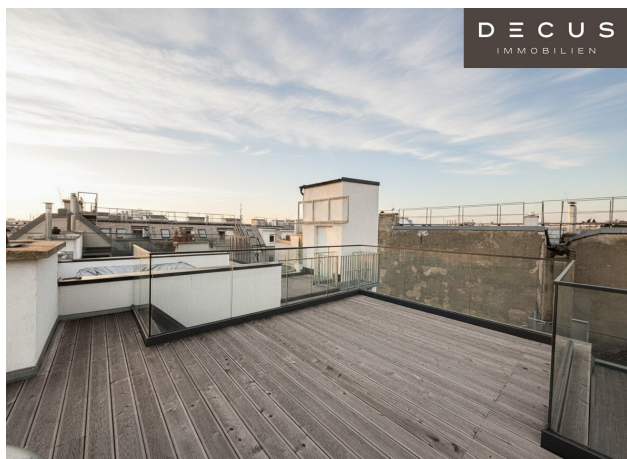
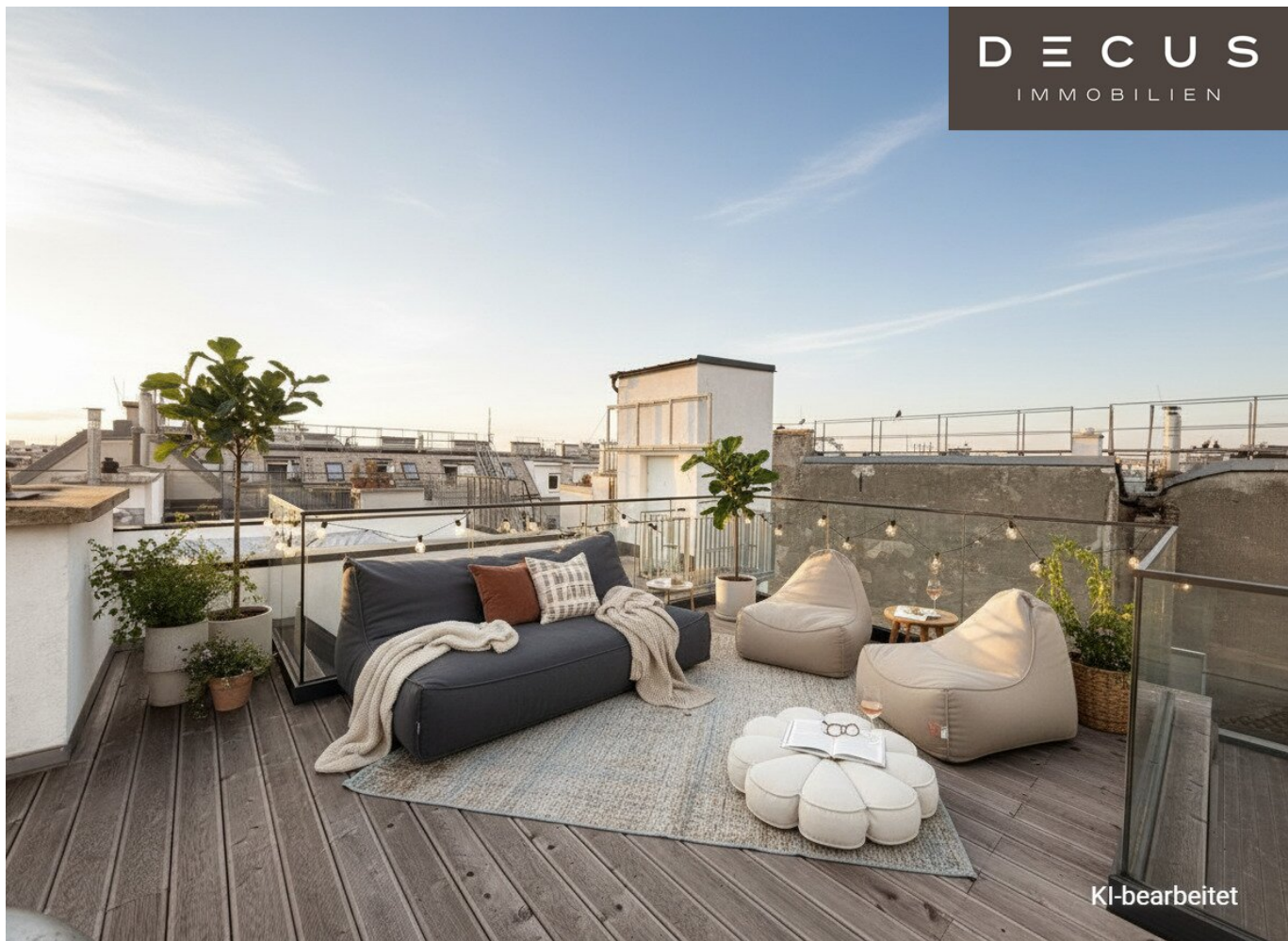


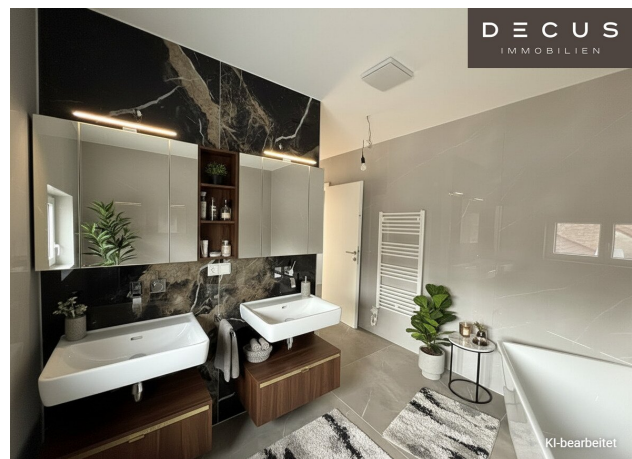
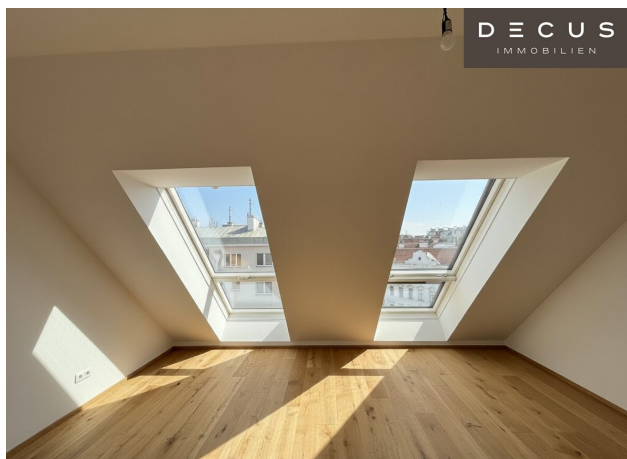
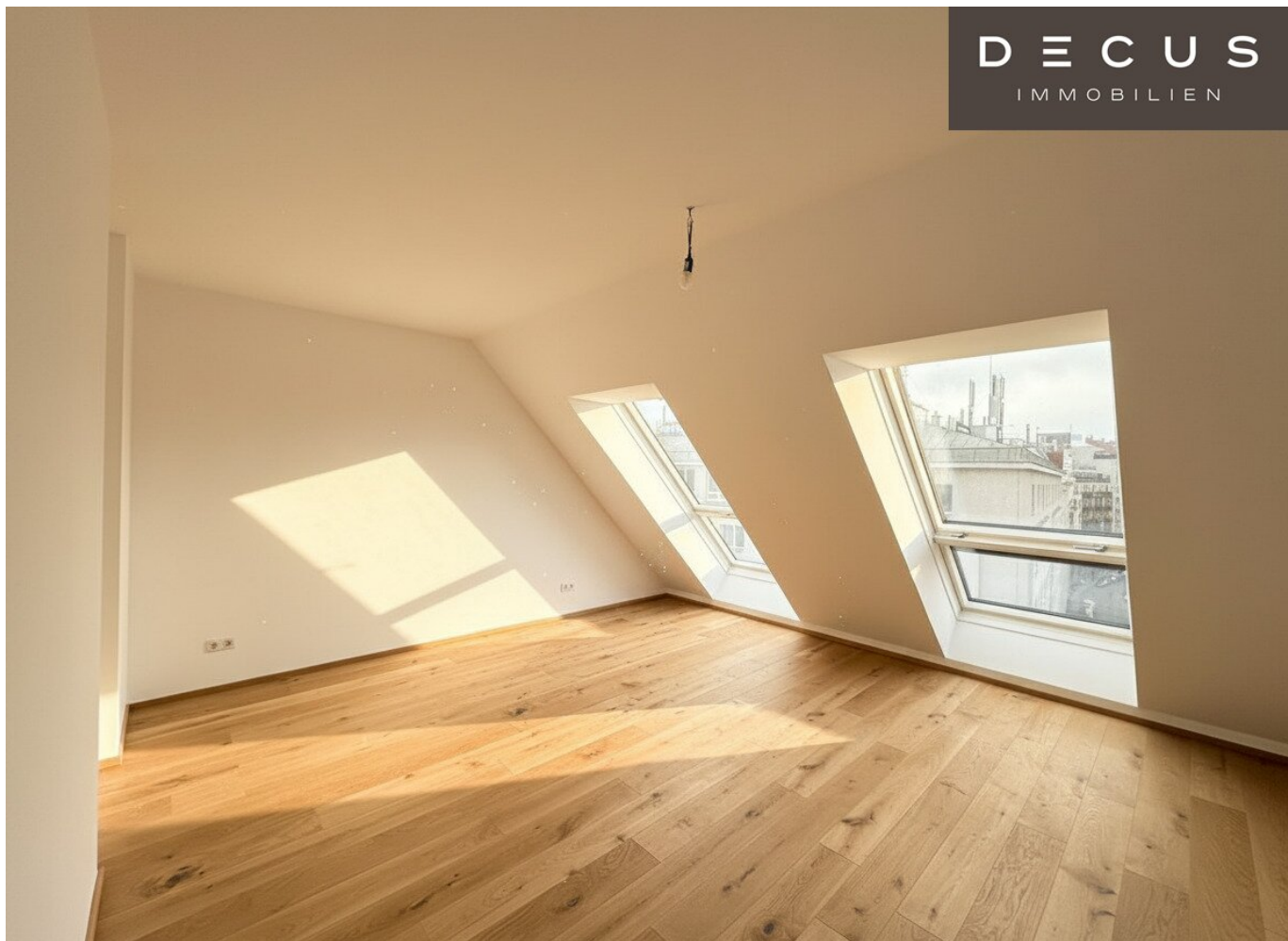
**Laura Kowalczyk**

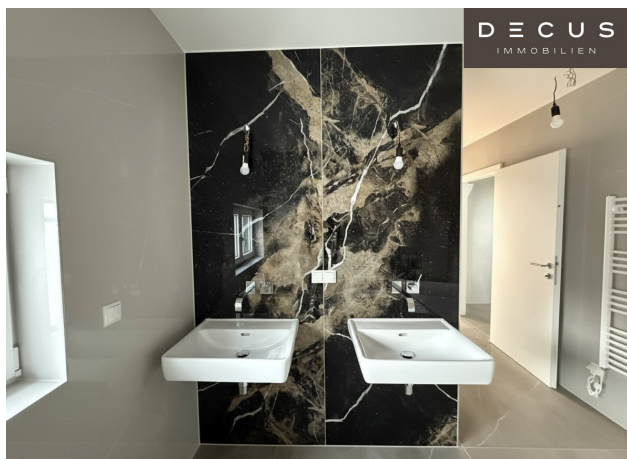
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

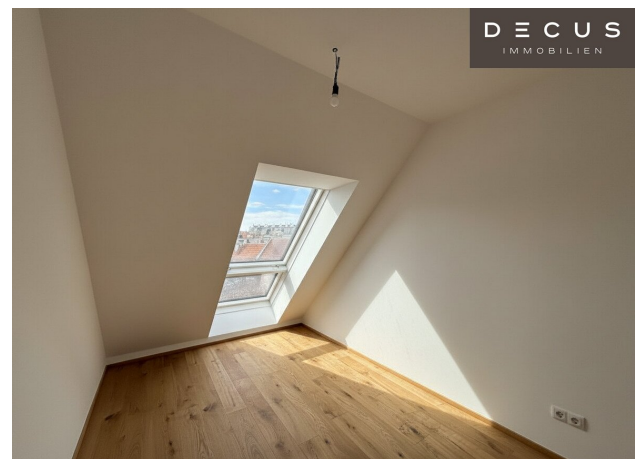
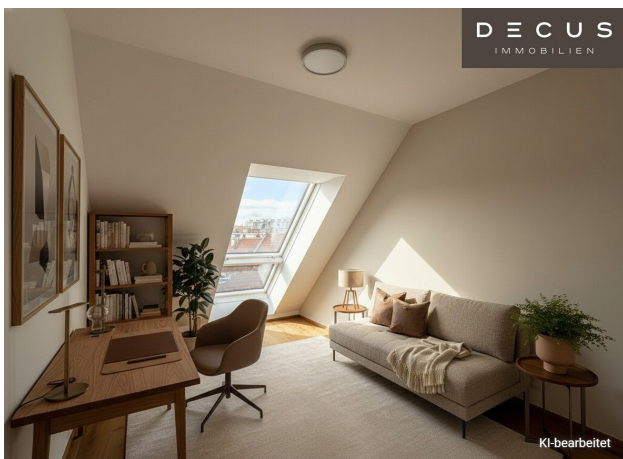


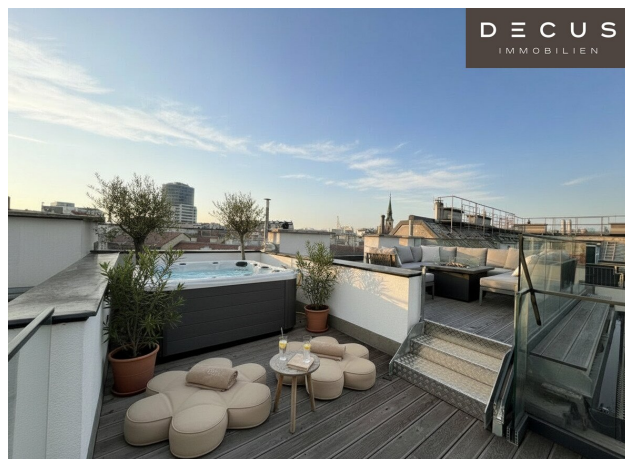
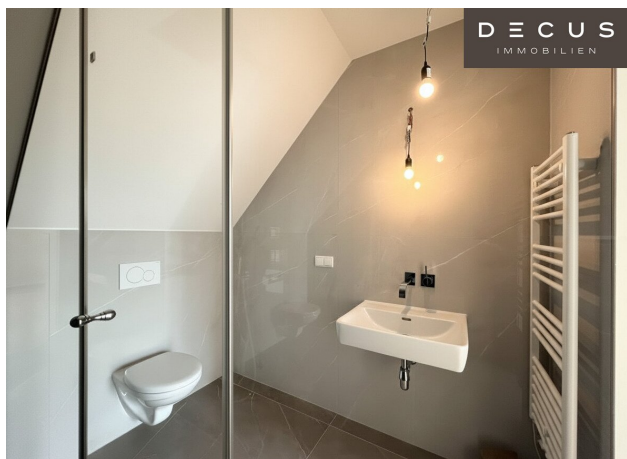






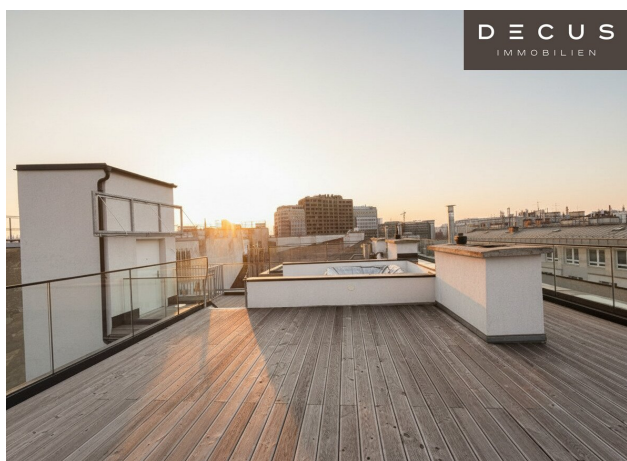




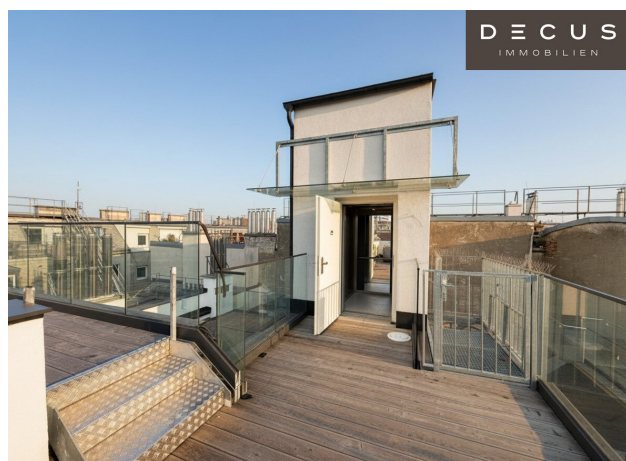




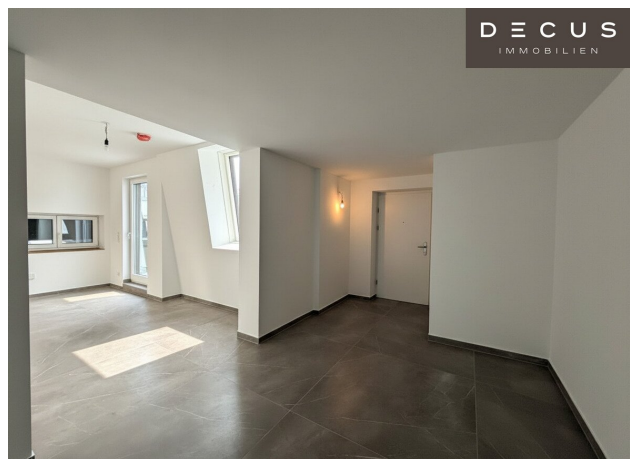
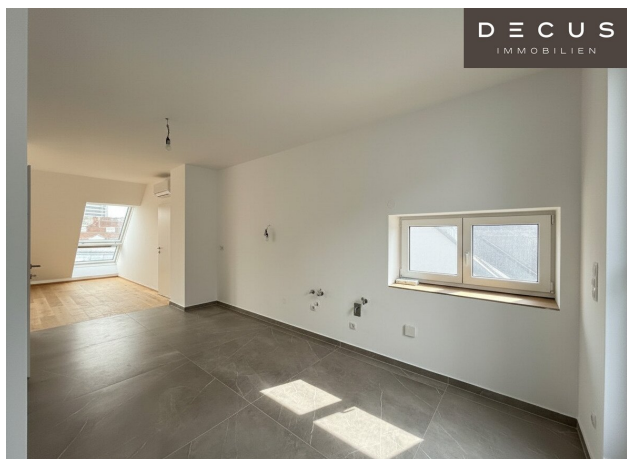
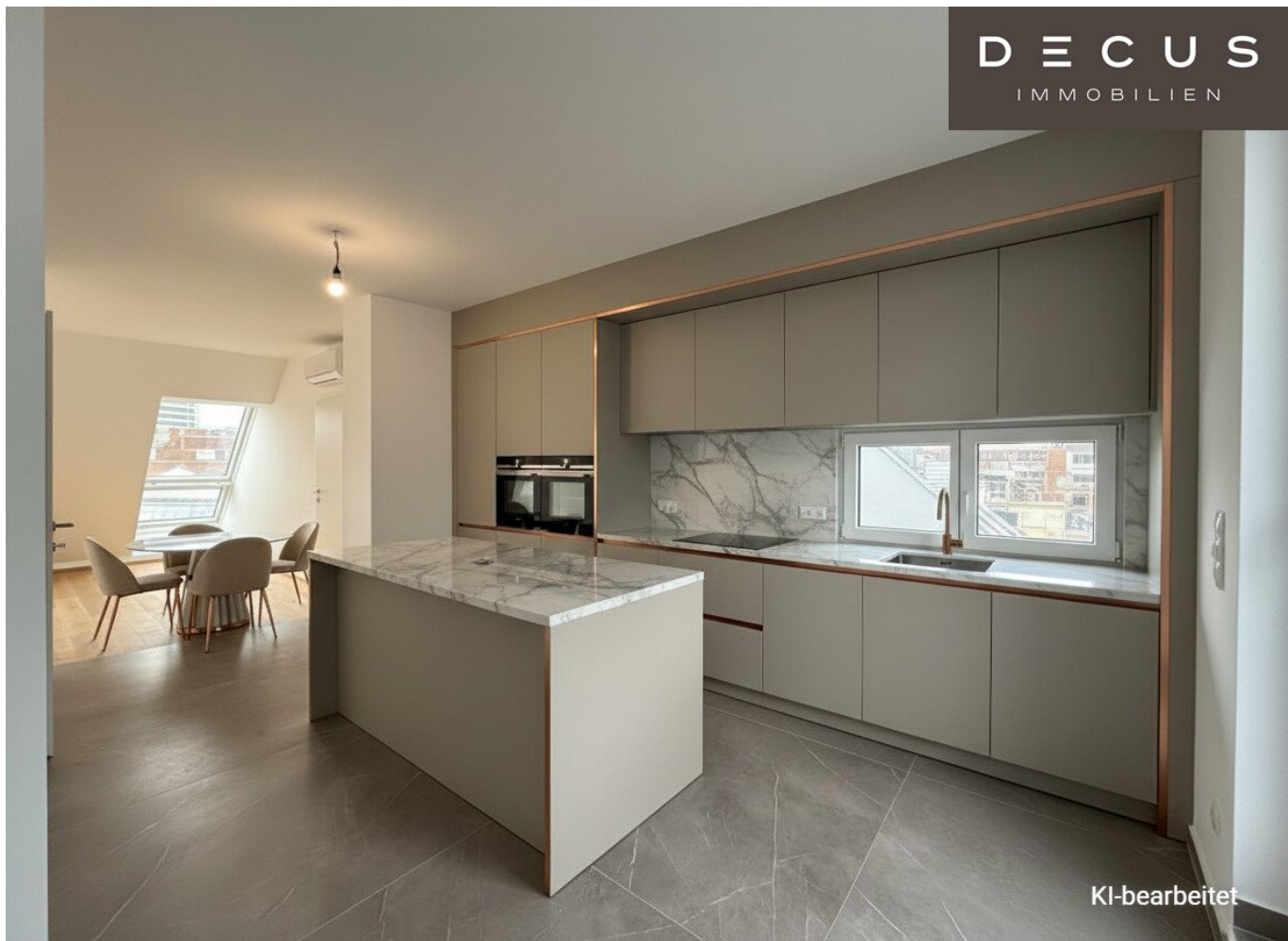
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

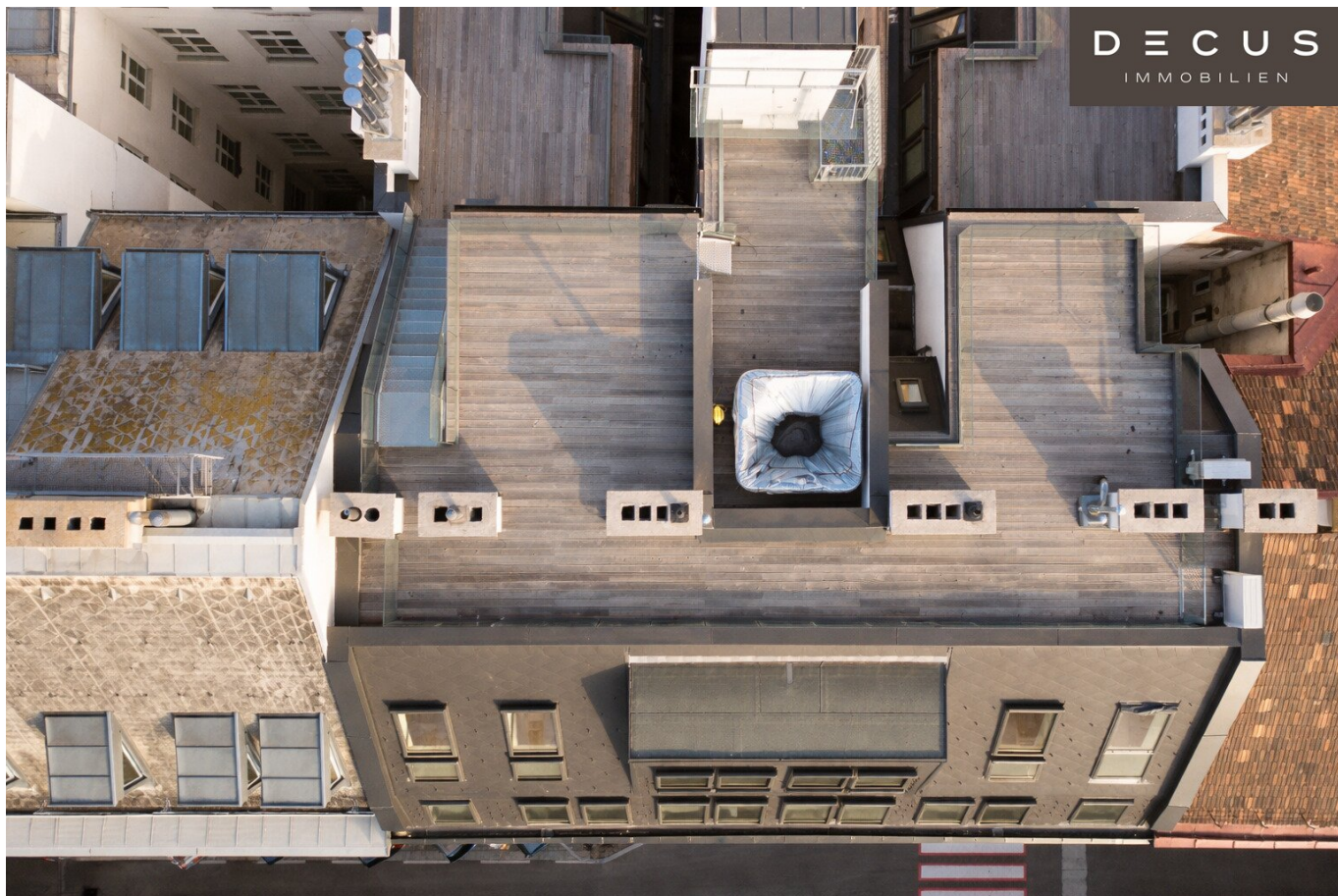


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





## Top 20 - schematischer Grundriss

DECUS  
IMMOBILIEN



Wohnnutzfläche: 151,45m<sup>2</sup>

Wohnbereich  
Masterbedroom  
Bad mit Sauna und SR  
Zimmer 2 mit Bad  
WC  
AR  
Vorraum

Terrasse: 109,37m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### Luxuriöses 3-Zimmer-Penthouse mit spektakulären Terrassen, privater Sauna, Whirlpool und direktem Liftzugang

Die **Wohnung** repräsentiert das exklusive Highlight dieses außergewöhnlichen Dachgeschossprojekts: ein Penthouse von seltener Qualität, das auf rund **151,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und insgesamt ca. **109 m<sup>2</sup> Terrassenflächen** ein Wohnkonzept der Spitzenklasse verwirklicht. Hier verschmelzen anspruchsvolle Architektur, erlesenes Design, eindrucksvolle Großzügigkeit und ein Höchstmaß an Privatsphäre zu einem Lebensraum, der in dieser Form nur selten zu finden ist.

Dieses Penthouse ist weit mehr als ein Zuhause – es ist eine private Residenz über den Dächern Wiens, geschaffen für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Stil, Exklusivität und Wohnkultur. Großzügige, lichtdurchflutete Räume, fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereichen sowie hochwertige Materialien in feinsten Ausführung verleihen der Wohnung eine unverwechselbar elegante Atmosphäre.

Ein absolutes Ausnahme-Highlight ist die spektakuläre **Dachterrasse** mit atemberaubendem **360-Grad-Panoramablick** über Wien – vom Karmeliterviertel bis zum Prater und weit über die Skyline des 2. Bezirks hinaus. Die weitläufigen Terrassenflächen eröffnen nicht nur beeindruckende Ausblicke, sondern auch ein außergewöhnlich geschütztes Wohngefühl mit viel **Privatsphäre** über den Dächern der Stadt.

Besonders exklusiv präsentiert sich der private Wellnessbereich dieses Penthouses: Eine **eigene Sauna** sowie ein **Whirlpool** machen diese Immobilie zu einer echten Rarität und schaffen ein Refugium, das Entspannung, Luxus und Rückzug auf höchstem Niveau ermöglicht.

Ein weiteres herausragendes Merkmal ist der **direkte Liftzugang aus der Wohnung**. Der Lift führt nicht nur unmittelbar ins Penthouse, sondern auch **direkt auf die Dachterrasse** – ein außergewöhnlicher Komfort, der den exklusiven Charakter dieser Residenz zusätzlich unterstreicht.

Mit **drei Zimmern**, **zwei Bädern** und einer architektonisch durchdachten Raumgestaltung bietet dieses Penthouse ein unvergleichlich großzügiges Wohngefühl – ideal als luxuriöses Zuhause für Paare, Familien oder als repräsentative Stadtresidenz.

#### Höhepunkte dieses außergewöhnlichen Penthouses

- ca. **151,45 m² Wohnfläche**
- ca. **109 m² Terrassenflächen**
- Spektakuläre **Dachterrasse** mit **360-Grad-Panoramablick**
- Außergewöhnlich viel **Privatsphäre** in Wohn- und Außenbereichen
- **Private Sauna** und **Whirlpool**
- **Direkter Liftzugang aus der Wohnung**
- Lift fährt **direkt bis auf die Dachterrasse**
- **2 Schlafzimmer**
- **2 hochwertig ausgestattete Bäder**
- Lichtdurchflutete Wohnräume mit fließenden Übergängen nach außen
- Edle **Parkettböden** und exklusive Sanitärausstattung
- Große Fensterflächen mit **3-fach-Verglasung**
- **Fußbodenheizung** und effiziente **Luftwärmepumpe**
- Architektur auf höchstem Niveau – elegant, offen und repräsentativ

Dieses Penthouse vereint **Luxus, Privatsphäre, Wellness und Aussicht** in nahezu vollendeter Form. Eine seltene Gelegenheit für Käufer:innen, die eine außergewöhnliche Immobilie mit ikonischem Charakter und kompromissloser Exklusivität suchen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

#### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Laura Kowalczyk** unter der Mobilnummer **+43 660 157 59 35** und per E-Mail unter **kowalczyk@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap