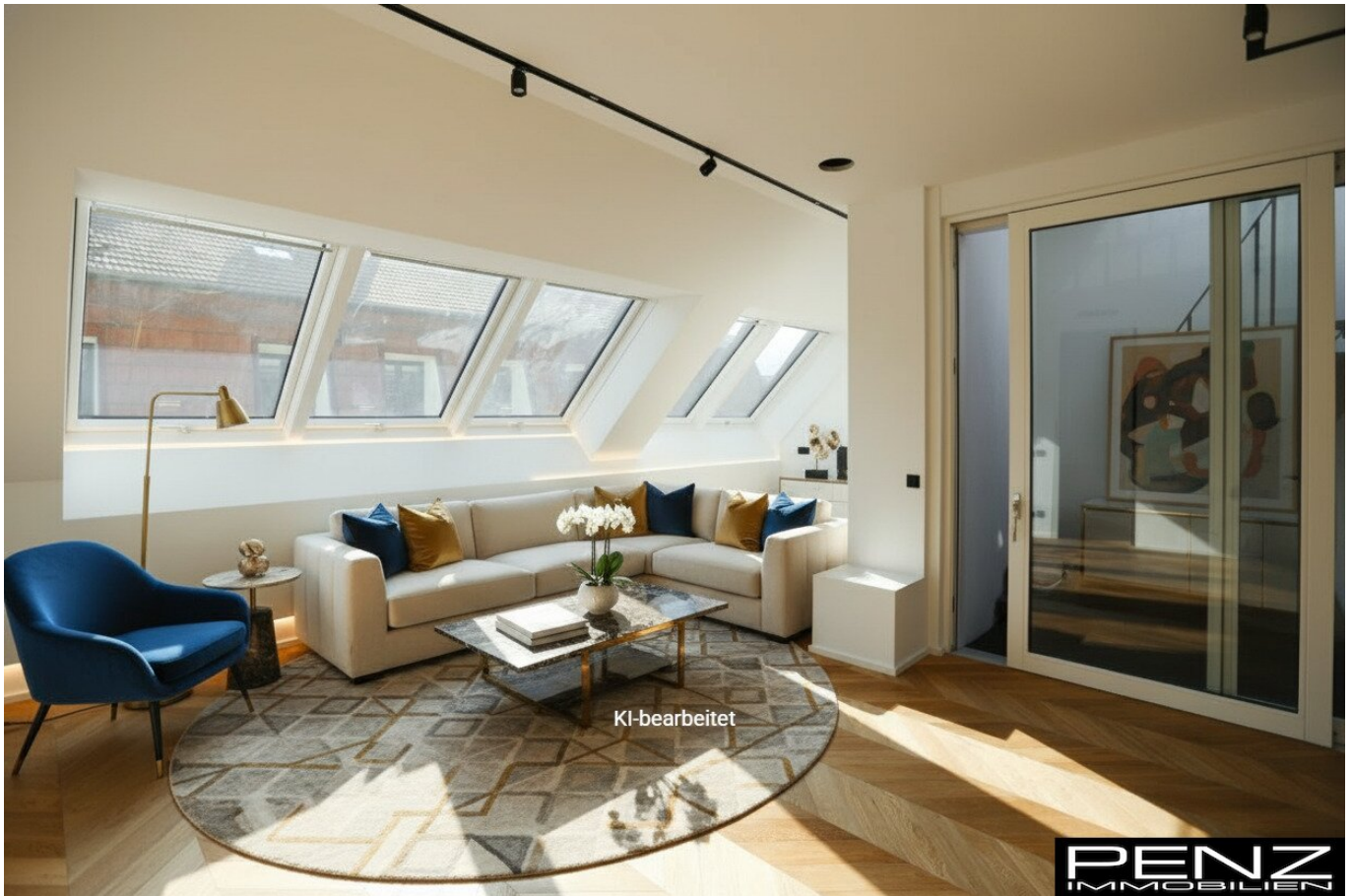


**WIEN: THE STROHBERG RESIDENCES - Exklusive  
Architektur nahe Schönbrunn im historischen Stilaltbau  
mit 41m2 Dachterrasse**



**Objektnummer: 7582/233771**

**Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 45,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	537.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,10 €
<b>USt.:</b>	38,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

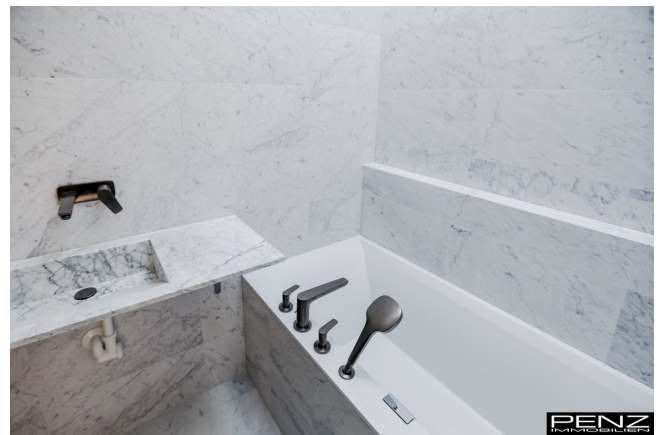
## Ihr Ansprechpartner

**Stefan Brudermann**

PENZ Immobilien GmbH  
Opernring 6  
1010 Wien

T +43 681 84355362

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**PENZ**  
IMMOBILIEN



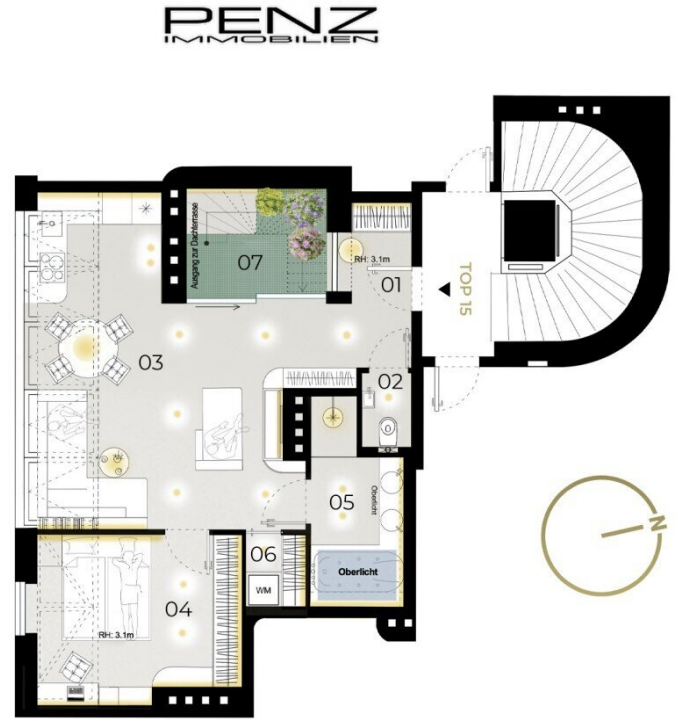
DACHTERRASSE

**Top 15**

01	VORRAUM	3,47 m <sup>2</sup>
02	WC	1,43 m <sup>2</sup>
03	WOHNKÜCHE	30,34 m <sup>2</sup>
04	ZIMMER	12,63 m <sup>2</sup>
05	BAD	6,03 m <sup>2</sup>
06	AR	1,52 m <sup>2</sup>
07	AUFGANG TERR.	4,07 m <sup>2</sup>
08	DACHTERRASSE	36,13 m <sup>2</sup>

**WOHNLÄCHE** 55,42 m<sup>2</sup>

**FREIFLÄCHE** 40,20 m<sup>2</sup>



DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

### THE STROHBERG RESIDENCES: Urbanes High-End-Living zwischen Schönbrunn und Hetzendorf

In einer der charmantesten Wohngegenden des 12. Bezirks, direkt an der Grenze zum noblen Hietzing, entsteht mit den *Strohberg Residences* ein Rückzugsort der Extraklasse. Eingebettet zwischen der kaiserlichen Pracht von Schloss Schönbrunn und der Eleganz von Schloss Hetzendorf, vereint dieses Projekt das Beste aus zwei Welten: die Beständigkeit eines revitalisierten Stilaltbaus und die visionäre Leichtigkeit moderner Dachgeschoss-Architektur.

#### Die Highlights im Überblick:

- **Raumgefühl ohne Grenzen:** Beeindruckende Raumhöhen von 3 bis 4,5 Metern und 2,50 m hohe Innentüren schaffen ein unvergleichliches Volumen.
- **Materialität in Perfektion:** Edler Carrara-Marmor in den Bädern, feinstes Echtholzparkett und Design-Armaturen setzen luxuriöse Akzente.
- **Licht als Gestaltungselement:** Großzügige Panoramaverglasungen (Holz-Alu, 3-fach Glas) fluten die Räume mit Tageslicht.
- **Private Rooftop-Oasen:** Weitläufige Dachterrassen mit Vorbereitungen für **Outdoor-Küche, Jacuzzi und offenen Kamin** – Ihr privater Logenplatz über der Stadt.
- **Zukunftssichere Technik:** Energieeffiziente Luftwärmepumpen, Smart Home Integration, LED-Lichtkonzept und externe Verschattung für maximalen Komfort.

#### Top 15 – Die Kunst des kompakten Luxus

##### 2 Zimmer | ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche | ca. 41 m<sup>2</sup> Süd-Dachterrasse

Diese Residenz definiert "Smart Luxury" neu. Das Herzstück bildet die lichtdurchflutete Wohnküche, die fließend in die gigantische, über 40 m<sup>2</sup> große Terrasse übergeht. Hier verschmelzen Innen- und Außenraum zu einer Einheit. Das Schlafzimmer besticht durch maßgefertigte Holzelemente, während das Marmor-Bad echtes Spa-Feeling vermittelt. Ein ideales Refugium für Singles oder Paare mit höchstem Designanspruch.

## Weitere verfügbare Einheiten:

- **Top 16:** ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 8 m<sup>2</sup> Balkon + 56 m<sup>2</sup> Dachterrasse | **Preis: € 897.000,-**
- *(Top 14 bereits erfolgreich verkauft)*
- *Hinweis für Anleger: Erwerb unter Ausweis der USt möglich.*

## Die Lage: Wo Geschichte auf Lebensqualität trifft

Die Strohberg-Residences bieten Lebensqualität auf höchstem Niveau. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Schönbrunner Schlosspark – perfekt für den morgendlichen Lauf zur Gloriette oder einen entspannten Nachmittag im Grünen.

- **Infrastruktur:** Erstklassige Anbindung (S-Bahn Hetzendorf, Bus, Straßenbahn) sowie die Nähe zum Hietzinger Hauptplatz mit seinen exklusiven Cafés und Boutiquen.
- **Freizeit:** Tennisanlagen, Parks und gehobene Gastronomie direkt vor der Haustür.
- **Wertanlage:** Ein Viertel mit enormem Wertsteigerungspotenzial, das Ruhe und Urbanität perfekt ausbalanciert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penz-immobilien.at>

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap