

**++NEW++ extraordinary 4-room penthouse apartment with  
a 360° rooftop terrace**



**Objektnummer: 63134**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	116,42 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,74
<b>Kaufpreis:</b>	999.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40



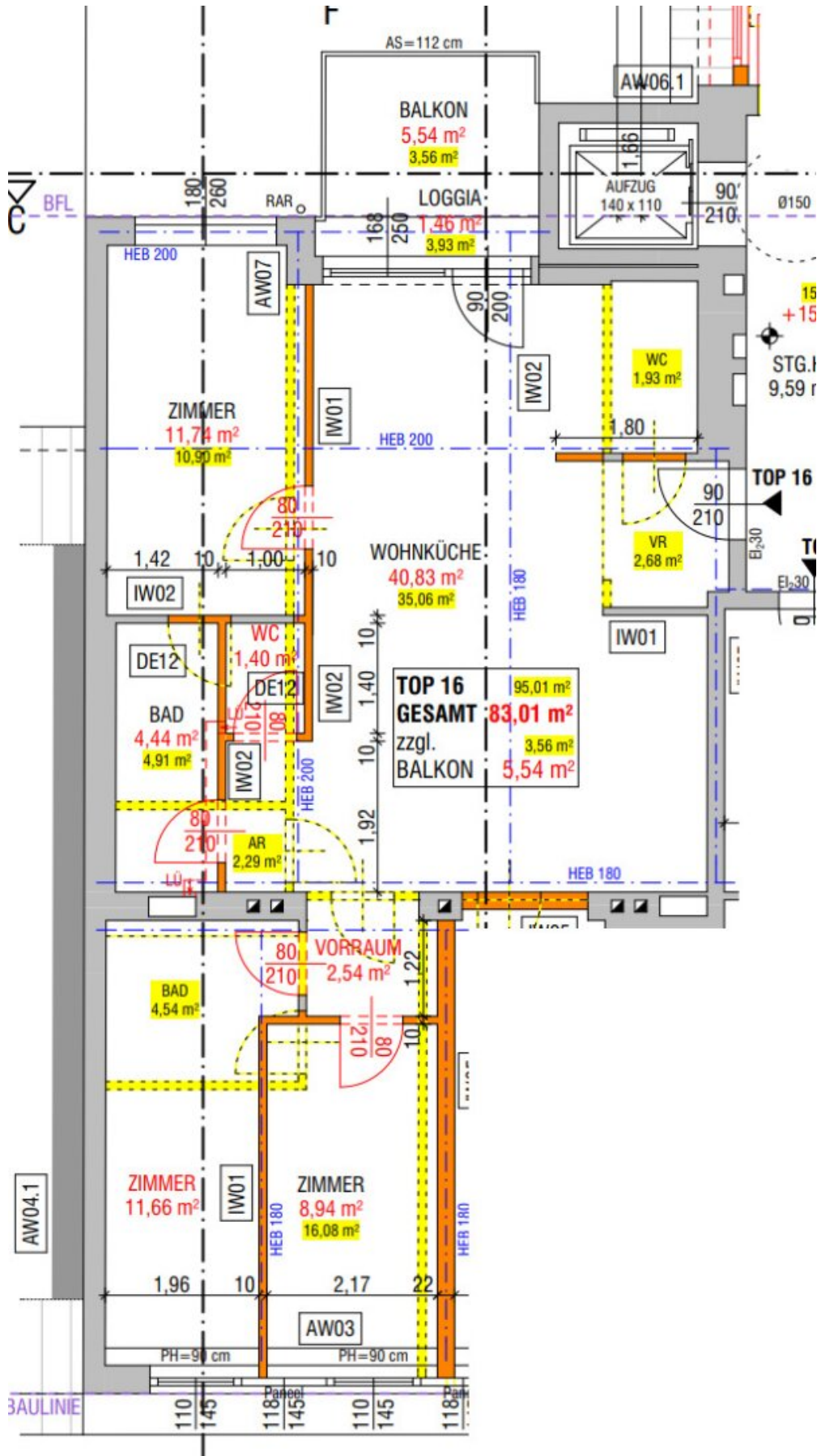


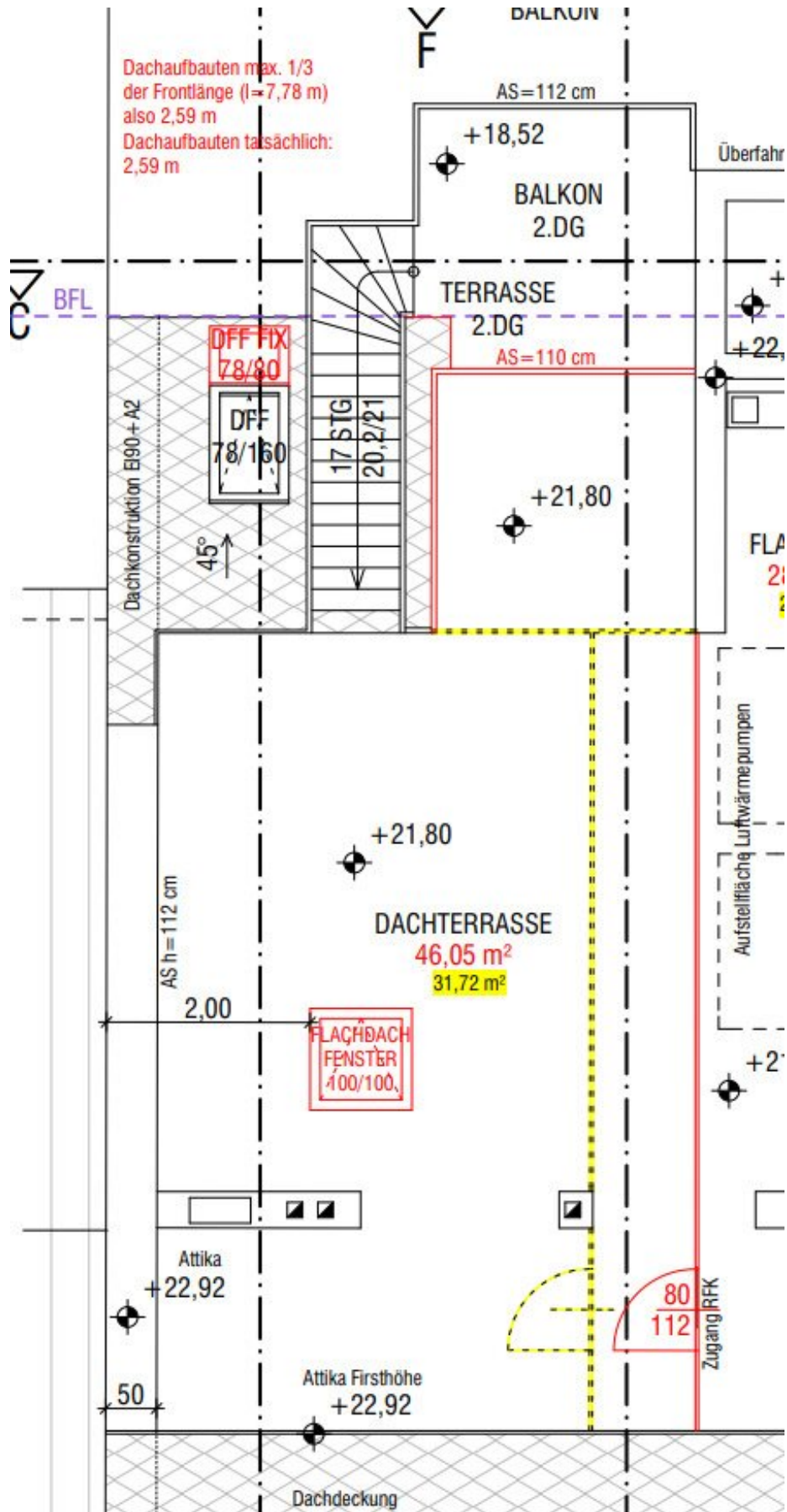




# ADONIA

*Immobilien*





## Objektbeschreibung

### **++NEW++ Exceptional 4-room penthouse apartment with 360° rooftop terrace**

This newly built 4-room apartment with a total area of approx. **116 m<sup>2</sup>** is now for sale, located in a prime residential area of Vienna's **5th district (Margareten)**, within a beautifully renovated historic building.

***TO ARRANGE A VIEWING APPOINTMENT, PLEASE MAKE SURE TO SEND US A WRITTEN REQUEST! (We reliably respond on the same day!)***

#### **Layout:**

- Entrance hall
- Storage room
- Separate WC
- Open-plan kitchen/living area
- Bathroom
- Bedroom
- Bedroom
- Bedroom with en-suite bathroom
- Balcony / rooftop terrace

(See floor plan and sample images from a completed project by the same developer)

## Condition:

The property is currently undergoing an extensive **full refurbishment**. This is a **first occupancy** unit.

(See sample photos of already completed units)

## Features:

- Underfloor heating
- Parquet flooring
- High-quality sanitary fittings
- Elevator

## Building:

The apartment is located on the **2nd attic floor** of an exceptionally beautiful period building currently being renovated. The attic is being newly developed, and a passenger elevator will be installed as part of the project.

**Completion: End of Q4 2026**

## Location:

The apartment is situated in an excellent residential area near **Einsiedlerplatz** in Vienna's 5th district.

A wide range of amenities for daily needs is available in the immediate vicinity. Supermarkets, restaurants, cafés, pharmacies, banks, and various specialist doctors are all within walking distance, ensuring excellent local infrastructure.

The micro-location stands out due to its outstanding transport connections: **Matzleinsdorfer Platz** is reachable within approx. 8 minutes on foot (approx. 700 m) and serves as a major transport hub. From here, multiple tram lines (1, 18, 62), the Badner Bahn (WLB), and several suburban train lines (S1, S2, S3, S4, S80, and others) are available, providing quick and convenient access to Vienna's city center as well as surrounding areas such as Mödling or

Strebersdorf.

Additionally, bus lines **12A and 59A** stop directly in front of the building.

Educational institutions such as kindergartens, schools, and universities are also easily accessible thanks to the excellent transport connections.

Nearby green spaces such as **Bacherpark** and **Einsiedlerpark**, just a few steps away, offer ideal opportunities for relaxation, sports, or leisurely outdoor activities.

The area is also characterized by well-lit streets and a pleasant infrastructure, providing a safe and attractive environment even in the evening for activities such as jogging or cycling.

### **Transport Connections:**

The apartment benefits from excellent public transport links. In addition to bus lines **12A and 59A**, the nearby **Matzleinsdorfer Platz** transport hub offers tram lines (1, 18, 62), the Badner Bahn (WLB), and numerous suburban train lines (S1, S2, S3, S4, S80, and more).

This ensures fast access to Vienna's city center and optimal connections to all districts and surrounding areas.

### **Price:**

The **lump-sum purchase price**, free of encumbrances, is:

**€ 999,000**

A one-time elevator contribution fee applies:

- 1st floor: € 2,000
- 2nd floor: € 4,000
- 3rd floor: € 6,000
- From 4th floor: € 8,000

Contract preparation: **Mag. Georg Kampas** (1.5% plus expenses and 20% VAT)

## **Additional Information:**

The final apartment size may vary slightly, as the property has not yet been officially measured.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap