

**AKTIONSPREIS + Provisionsfrei! Luxuriöses Penthouse in  
Bestlage: Private Liftfahrt - 50 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse - 5  
Zimmer + Garage! Genial**



**Objektnummer: 298327**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hermannngasse
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	166,09 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	192,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	2.150.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	11.171,15 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

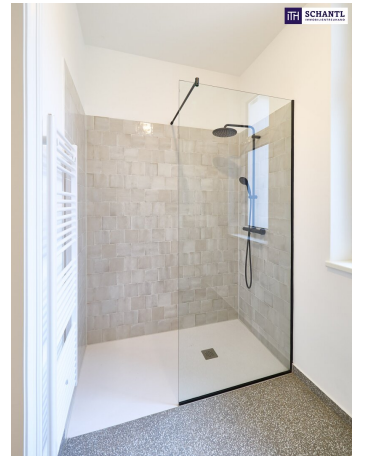
## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz





**BODEN PARKETT**

**AUSTRIAWOOD EDELDIELE**  
 Französisch Fischgrät 45° (Chevron)  
 Format: 680 x 120 x 11 mm  
 Nutzschrift: ca. 4,0 mm  
 Eiche Lechtal - Elegance  
 Oberfläche: gebürstet, gebeizt, farbgeölt



**WÄNDE ANSTRICH**

mineralische Wandfarbe  
 Farbe: Reinweiß RAL 9010



**BODEN BAD, WC  
 PLATTENBELAG FEINSTEINZEUG**

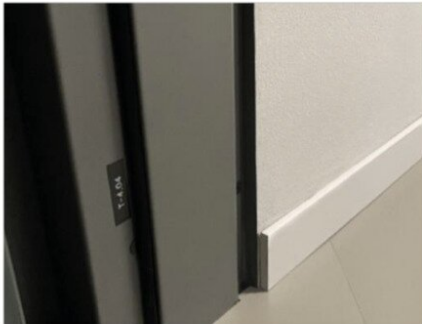


Saime Ceramiche - Ferrocemento  
 Farbe: Grigio  
 Fugenfarbe = Farbe Fliesen  
 Format: 90x90 cm



**SOCKELLEISTE**

Farbe: Reinweiß RAL 9010  
 Höhe: 9,5cm  
 Fa. Bauwerk oder gleichwertiges



**TÜRSTOPPER:**

Formani  
 Produkt: LB10-IM BASICS  
 Farbe: PVD satin gold

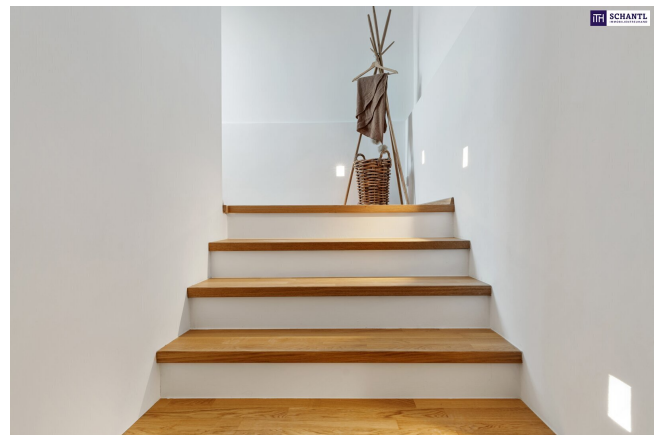


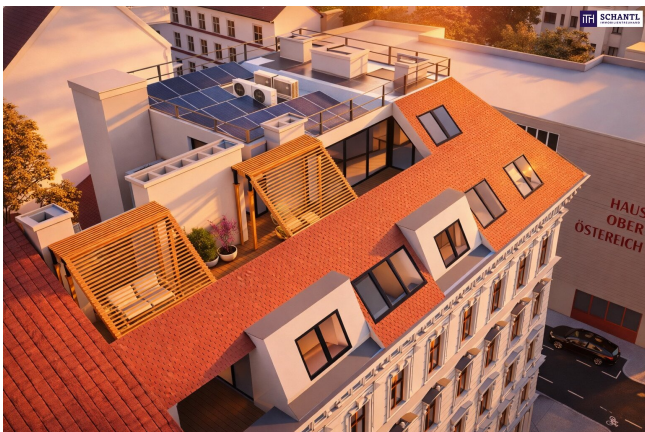
**WÄNDE BAD, WC  
 PLATTENBELAG FEINSTEINZEUG**

XCLUSIVECERAMICA - Color Trend  
 Farbe: weiß  
 Fugenfarbe = Farbe Fliesen  
 Format: 6x25cm, 9mm  
 Oberfläche: glänzend  
 Verfliesen ca. 50% nur im Spritzbereich; Zargenhoch ca. 2,20m;

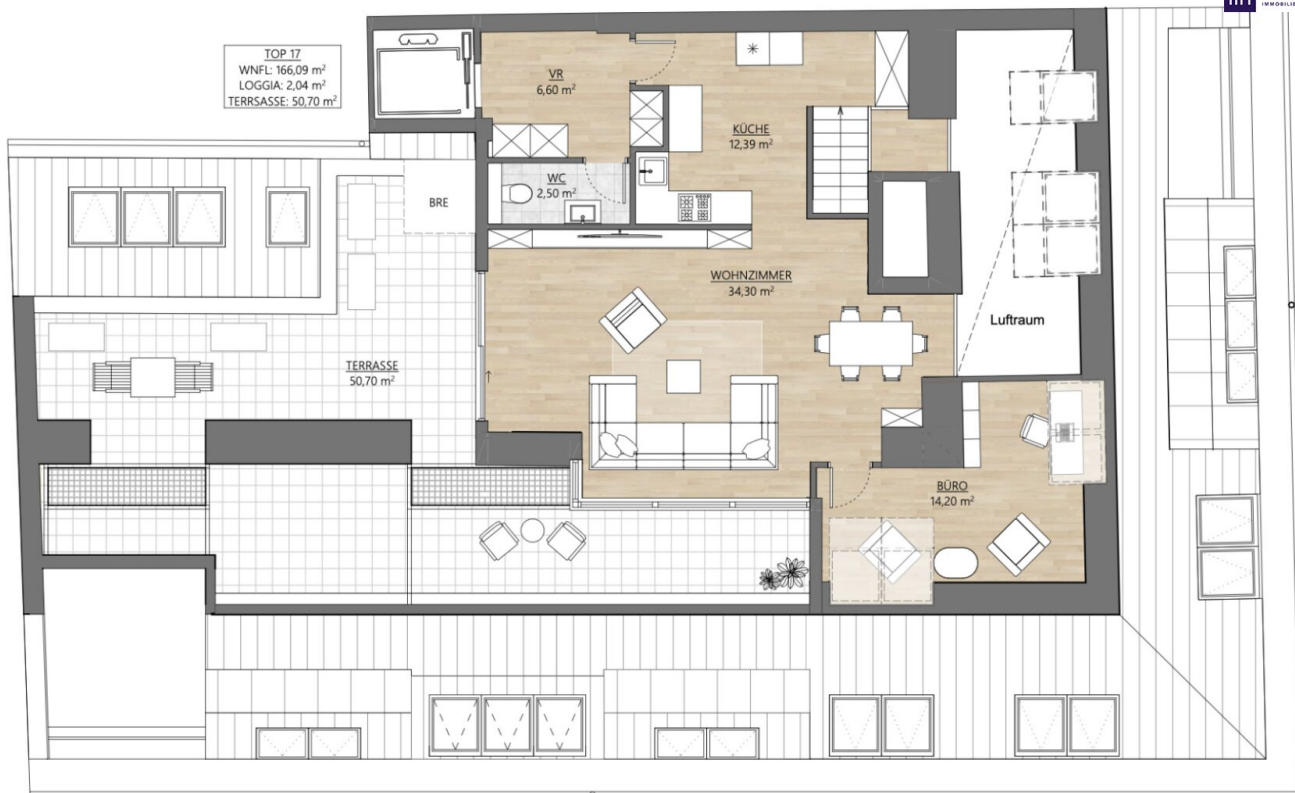


<p><b>KOPFBRÄUSE 340341 1-JET DECKENMONTAGE</b>  <b>KOPFBRÄUSE 340340 1-JET MIT BRÄUSEARM</b>                  WÄNDMONTAGE 110x105x142                  AUCR                  SHOWERCOLLECTIONS                  Brausekopf 110mm                  nur für Dusche</p>	<p><b>THERMOWÄRMEDUO 38110 UNTERPUTZ FÜR 2 VERBRAUCHER MIT PLATTE</b>                  AUCR                  CITTORIO E                  Brausekopf 110mm                  nur für Dusche</p>	<p><b>BRÄUSESET 530 in MIT HANDBRÄUSE 120 3JET</b>                  AUCR                  OTTINORO 3 Shower head                  Open für Badezimmer und                  Dusche</p>	<p><b>MÄNNERTHERMOWAT</b>                  AUCR                  CITTORIO E                  Brausekopf                  110mm                  nur für                  Badzimmer</p>
<p><b>WASCHTISCH WC</b>                  VALLEROY &amp; BOCH                  Material: ELO                  400 x 200 x 111 mm                  Weiß Appli</p>	<p><b>WASCHTISCH</b>                  VALLEROY &amp; BOCH                  Material: ELO                  400 x 400 x 135 mm                  Weiß Appli</p>	<p><b>WASCHTISCH</b>                  VALLEROY &amp; BOCH                  Material: ELO                  1000 x 400 x 135 mm                  Weiß Appli</p>	









## Objektbeschreibung

**Jetzt einmalige Aktion - Early Bird Preis + Provisionsfrei - nur für wenige Wochen**

Lifffahrt direkt in die Wohnung + Hausinterne Garage (optional) + Über 50 m<sup>2</sup> Terrasse auf der Wohnebene + Feinste Materialien + 5 Zimmer

Blickwinkel ändern bekanntlich Perspektiven.

**Werfen Sie einen Blick auf diesen wunderschönen Dachausbau und Sie werden Augen machen.**

Wenn Sie nach unten blicken, liegt Ihnen die Stadt zu Füßen. Heben Sie den Kopf, und der Himmel über Wien scheint zum Greifen nah. Genau so präsentiert sich dieses außergewöhnlich angelegte Penthouse auf zwei Ebenen – ein Dachgeschossjuwel, das Wohngefühl, Großzügigkeit und Weitblick perfekt vereint.

Schon die Ankunft ist ein Erlebnis: Sie fahren **direkt mit dem Lift in Ihre Wohnung** – wir nennen es Ihre ganz persönliche Wohnungsfahrt.

Auf der ersten Penthouseebene (DG1) empfängt Sie ein einladender Vorraum, von dem aus alle Räume perfekt erschlossen sind. Hier finden Sie **zwei Schlafzimmer sowie das Master-Bedroom mit En-Suite-Badezimmer**, ausgestattet mit Dusche, Badewanne und WC. **Ein weiteres Badezimmer** mit Badewanne und WC sorgt für Komfort für die übrigen Zimmern. Beide Bäder verfügen über Doppelwaschbecken. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene ein **separates Gäste-WC** sowie einen **praktischen Abstellraum** unter der Treppe. Das Master-Bedroom bietet darüber hinaus eine kleine, feine Loggia mit rund 2 m<sup>2</sup> sowie einen spektakulären Luftraum von über 5 Metern Höhe – ein Raumgefühl, das Seltenheitswert hat.

Über die elegante Innentreppe gelangen Sie ins zweite Dachgeschoss (DG2) – den beeindruckenden Lebensmittelpunkt des Penthouses. Der **großzügige Wohn-, Koch- und Essbereich mit rund 46 m<sup>2</sup>** ist lichtdurchflutet und öffnet sich direkt auf die **über 50 m<sup>2</sup> große, nach Süden ausgerichtete Terrasse**. Hier genießen Sie Ruhe, Sonne und einen herrlichen Blick über die Dächer der Umgebung. Ein weiteres Highlight dieser Ebene ist das rund 14 m<sup>2</sup> große Büro, ideal als Home-Office oder Rückzugsort. Zudem steht ein **zusätzliches WC mit Handwaschbecken** zur Verfügung.

Dieses Penthouse verbindet urbanen Luxus mit außergewöhnlicher Architektur, durchdachter Raumplanung und einem Outdoor-Erlebnis, das in dieser Lage seinesgleichen sucht.

FACTS: Das Penthouse verfügt über eine Sicherheitstüre und eine private Lifffahrt direkt bis in das zweite Dachgeschoss. Eine eigene Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik am Dach sorgt für effiziente Energieversorgung. Fußbodenheizung, Fußbodenkühlung,

Deckenheizung und Deckenkühlung bieten höchsten Wohnkomfort. Die Vorbereitung für eine Klimaanlage wird bauseits errichtet, ebenso ein elektrisches Zutrittssystem und eine Alarmanlage. Die Video-Gegensprechanlage lässt sich bequem per App steuern. Dachflächenfenster mit elektrischen Außenrollos sowie Vertikalverglasungen mit elektrischen Außenjalousien gewährleisten optimalen Sonnenschutz. Die Innentüren sind wahlweise im Alt-Wien-Stil ausgeführt. Hochwertiges Fischgrätparkett und großformatiges Feinsteinzeug prägen das edle Wohnambiente. In Bad und WC sorgen LED-Deckenspots für stimmige Beleuchtung. Die Terrassen sind mit Feinsteinzeug oder Holzdielen ausgestattet.

Wohnfläche: ca. 166 m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 50,7 m<sup>2</sup> + Loggia: ca. 2,04 m<sup>2</sup> + Kellerabteil + Garage

**Kaufpreis: € 2.150.000,-**

Hausinterne Garage mit 2 Stellplätzen: **€ 60.000,-**

**Bezugsfertig:** 14 Monate nach Kauf!

**Provisionsfrei für die Käufer**

**Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap