

## **Exklusives Maisonette-Penthouse mit 3 Garagenplätzen, Nähe Augarten**



**Objektnummer: 5335**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	396,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	7
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 76,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	3.480.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	621,05 €
<b>USt.:</b>	79,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Aleksandar Mihajlovic**









LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



LIFESTYLE  
PROPERTIES



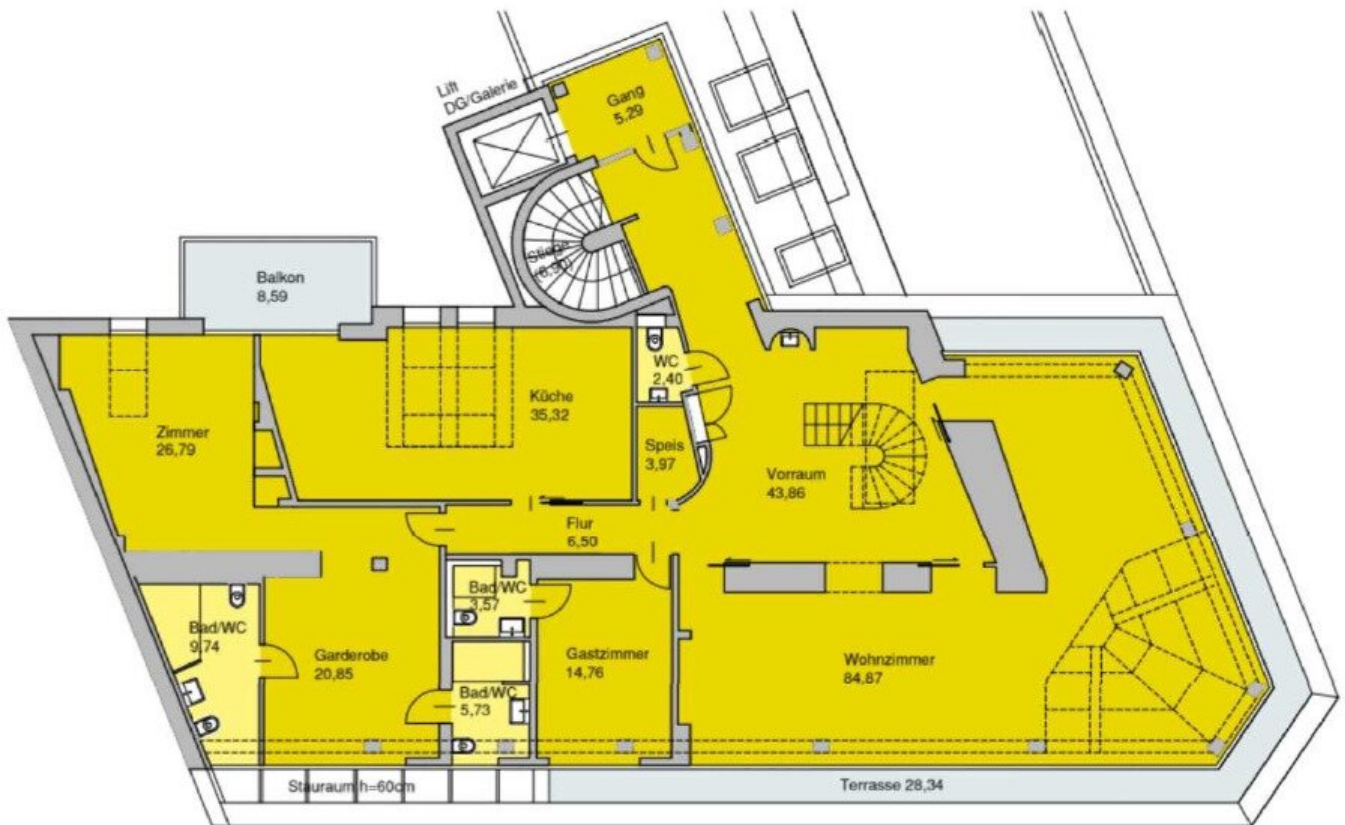


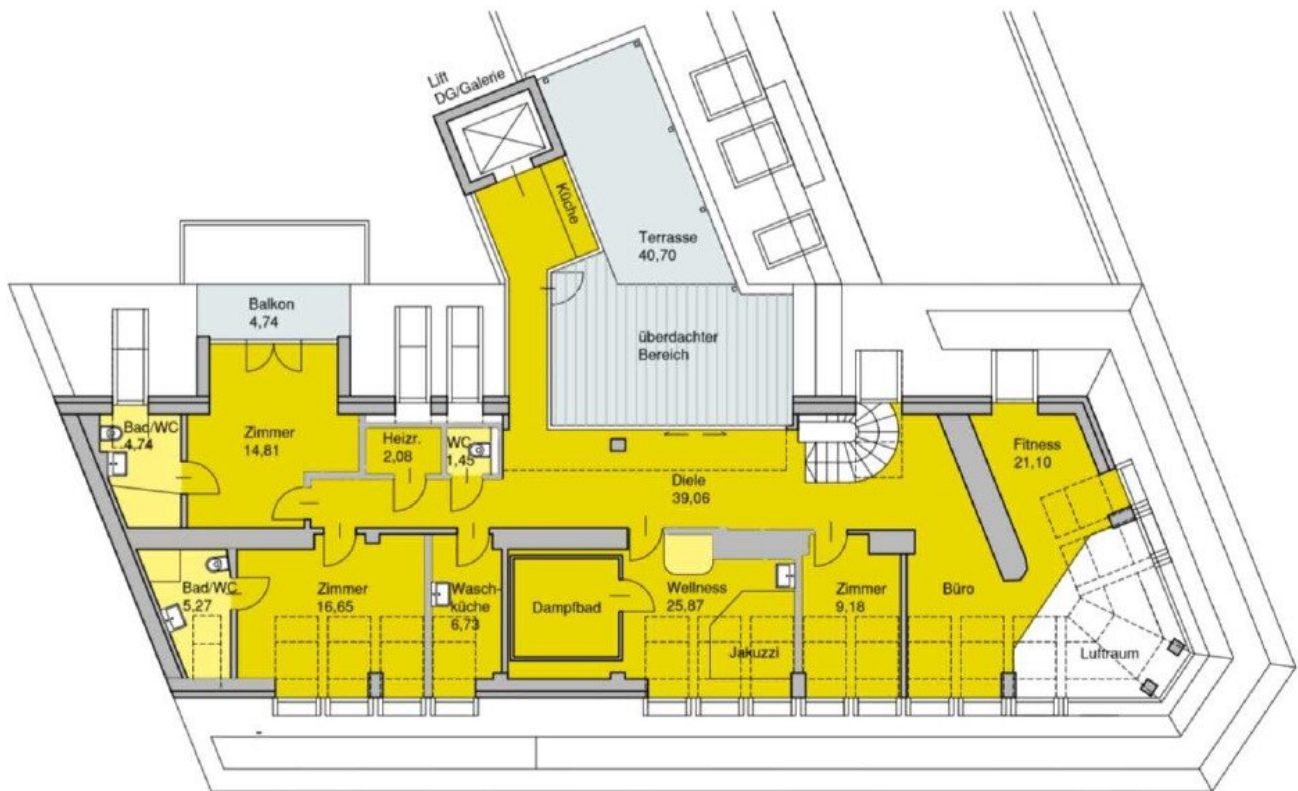
















## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Die angebotene Wohnung befindet sich in erstklassiger Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks und vereint die Vorzüge dieses beliebten Wohnviertels mit der unmittelbaren Nähe zur Wiener Innenstadt. Der 1. Bezirk ist bequem in wenigen Gehminuten erreichbar

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne Maisonette-Penthouse-Wohnung im 2. Wiener Bezirk, die durch ihre luxuriöse Ausstattung und ihre großzügigen Räumlichkeiten beeindruckt.

Auf rund 397 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein außergewöhnliches Wohnkonzept, das höchste Ansprüche an Komfort, Privatsphäre und Exklusivität erfüllt. Das im Jahr 2004 errichtete Penthouse vereint großzügige Raumdimensionen mit hochwertiger Ausstattung und einer durchdachten Architektur, die ein unvergleichliches Wohnerlebnis schafft.

Die Wohnung wird inklusive der exklusiven Möblierung angeboten und verfügt über eine komfortable Fußbodenheizung, eine Klimaanlage in sämtlichen Räumen sowie außenliegende Jalousien, die für ein angenehmes Wohnklima und optimalen Sonnenschutz sorgen. Insgesamt stehen sieben Zimmer, fünf Badezimmer, zwei separate WCs sowie zahlreiche Nebenräume zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei Terrassen und einen Balkon mit einer gesamten Freifläche von rund 96 m<sup>2</sup>.

Ein besonderes Highlight stellt die private, abschließbare Garage mit elektrischem Rolltor und einer Fläche von ca. 29 m<sup>2</sup> dar. Zusätzlich stehen zwei unmittelbar angrenzende Stapelparkplätze zur Verfügung. Die großzügig dimensionierte Garage bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für ein Fahrzeug, Fahrräder, Sport- und Freizeitequipment oder sogar die Unterbringung eines kleinen Bootes. Direkt darunter befindet sich eine weitere, rund 20 m<sup>2</sup> große Lagerfläche mit direktem Zugang von der Garage, die zusätzlichen Stauraum bietet und den hohen Komfort dieser außergewöhnlichen Immobilie abrundet. Für ein Höchstmaß an Komfort erschließt ein Lift beide Wohnebenen barrierefrei und führt mittels privatem Schlüsselzugang direkt in die Wohnung – ein Detail, das die Exklusivität dieser Immobilie eindrucksvoll unterstreicht.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit einer handgefertigten Treppe als stilvollem Mittelpunkt des Wohnkonzepts. Zur linken Seite eröffnet sich das beeindruckende, rund 84 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, das durch seine Großzügigkeit, Helligkeit und den direkten Zugang zur umlaufenden Terrasse begeistert. Ein eleganter Kamin schafft eine behagliche Atmosphäre und macht diesen Bereich zum perfekten Ort für entspannte Stunden und gesellige Abende. Die geräumige Küche befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Vorraums und überzeugt mit hochwertigen Geräten sowie direktem Zugang zum Balkon. Hier genießen Sie einen wunderbaren Blick auf die Abendsonne und können den Tag in entspannter Atmosphäre ausklingen lassen. Ein stilvoll gestaltetes Gäste-WC ergänzt diese Ebene. Der Wohnbereich überzeugt durch seine offene Gestaltung. Bei Bedarf lässt sich der Raum mittels Glastüren elegant abtrennen, wodurch eine flexible Nutzung zwischen offenem Wohnkonzept und zusätzlicher Privatsphäre ermöglicht wird. Das großzügige Master-Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang bietet höchsten Wohnkomfort und verfügt über einen separaten Garderobenbereich sowie getrennte Damen- und Herrenbadezimmer. Ein weiteres Gästezimmer mit eigenem Badezimmer, WC und Zugang zur Terrasse komplettiert die untere Wohnebene.

Über die elegante Holztreppe oder bequem mit dem Lift gelangen Sie in die obere Etage. Hier erwarten Sie ein großzügiger Bürobereich, ein Fitnessraum sowie eine offene Galerie, die dem Penthouse zusätzliche Weite und einen besonderen architektonischen Charakter verleihen. Ein weiteres Highlight ist der exklusive Wellnessbereich mit Sauna, Whirlpool und Dusche – Ihr privater Rückzugsort für Entspannung und Erholung. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Waschraum, ein weiteres Badezimmer mit WC sowie zusätzliche Wohn- und Nutzräume. Die teilweise überdachte Dachterrasse mit rund 40 m<sup>2</sup> bildet das absolute Herzstück der oberen Ebene. Von hier aus eröffnet sich ein beeindruckender Panoramablick über die Dächer Wiens bis hin zum Kahlenberg. Ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem Glas Wein am Abend – diese Terrasse schafft ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht. Für die Nutzung der Dachterrasse steht ein weiterer Küchenbereich zur Verfügung, der sich ideal für gesellige Abende und stilvolle Empfänge eignet. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene ein zweites Gäste-WC, ein Heizraum sowie ein weiteres Zimmer mit eigenem Badezimmer, WC und Balkonzugang.

Die Lage dieser außergewöhnlichen Immobilie überzeugt durch die unmittelbare Nähe zum Augarten, einem der schönsten Erholungsgebiete Wiens. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Der Bahnhof Praterstern ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Moderne Sicherheitsfeatures wie eine Alarmanlage und ein Überwachungssystem gewährleisten ein hohes Maß an Sicherheit und Privatsphäre.

Diese einzigartige Penthouse-Residenz vereint großzügiges Wohnen, luxuriöse Ausstattung und eine erstklassige Lage zu einem Angebot, das nur äußerst selten am Wiener Immobilienmarkt verfügbar ist. Die Kombination aus beeindruckenden Freiflächen, privatem Wellnessbereich, direktem Liftzugang, außergewöhnlichen Parkmöglichkeiten und einem atemberaubenden Blick über die Dächer Wiens macht diese Immobilie zu einer seltenen

Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie begeistern und erleben Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap