Exklusives Penthouse mit Dachgarten und Karlskirchenblick in Bestlage des 4. Wiener Gemeindebezirks



Objektnummer: 199397095

Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	179,95 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Keller:	7,64 m²
Heizwärmebedarf:	D 126,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	2.140.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dominic Lorenz

Lorenz Real Construct Immobilien GmbH
Leopold Gattringer-Straße 43
2345 Brunn am Gebirge







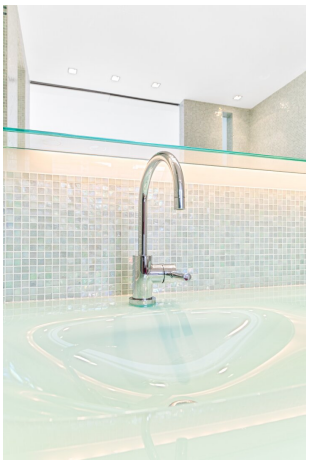
















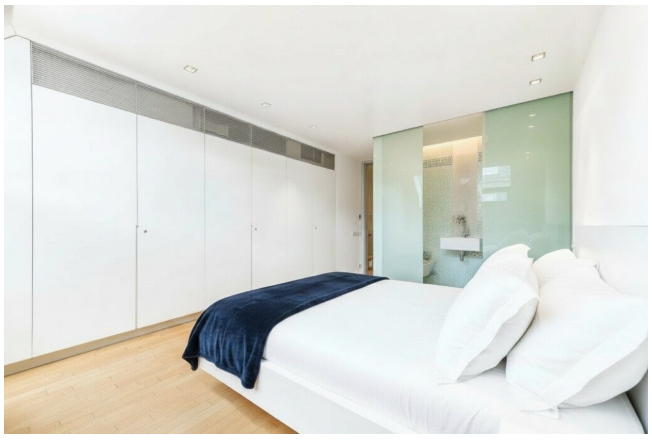






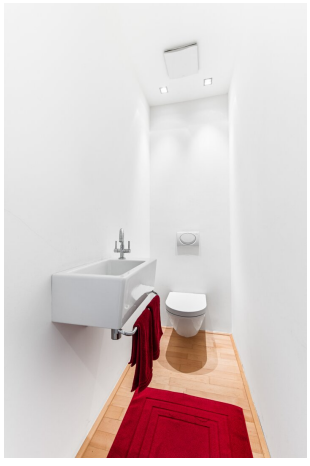


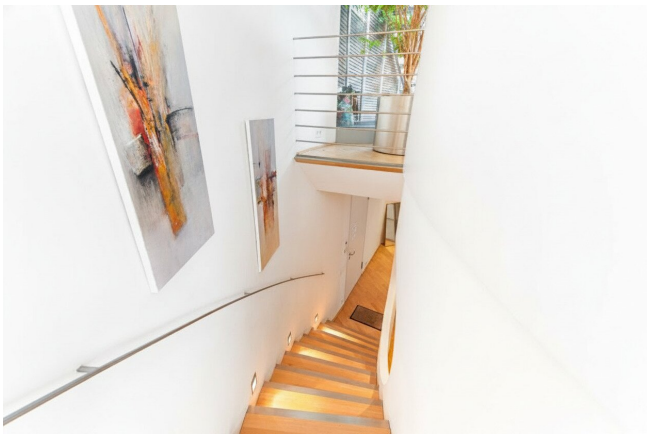




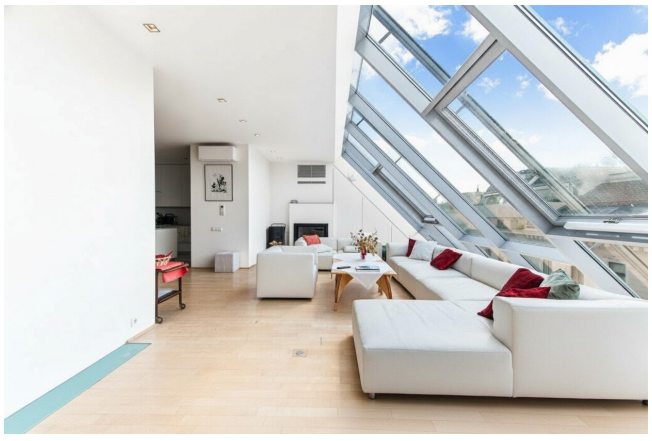


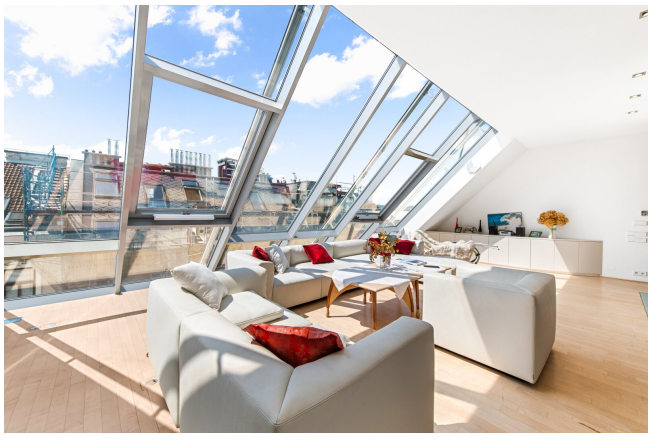
































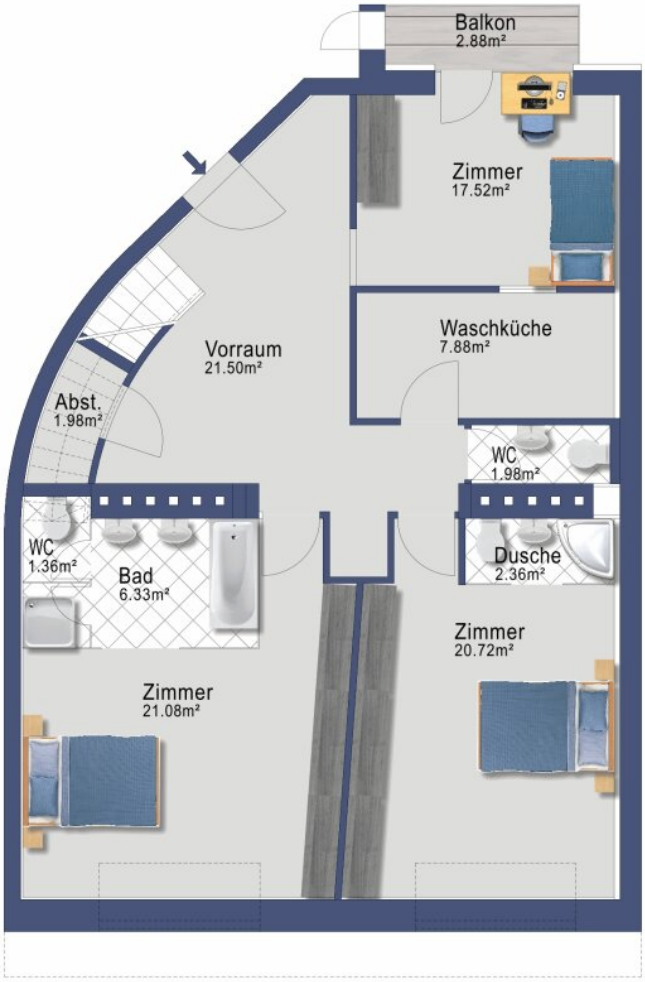






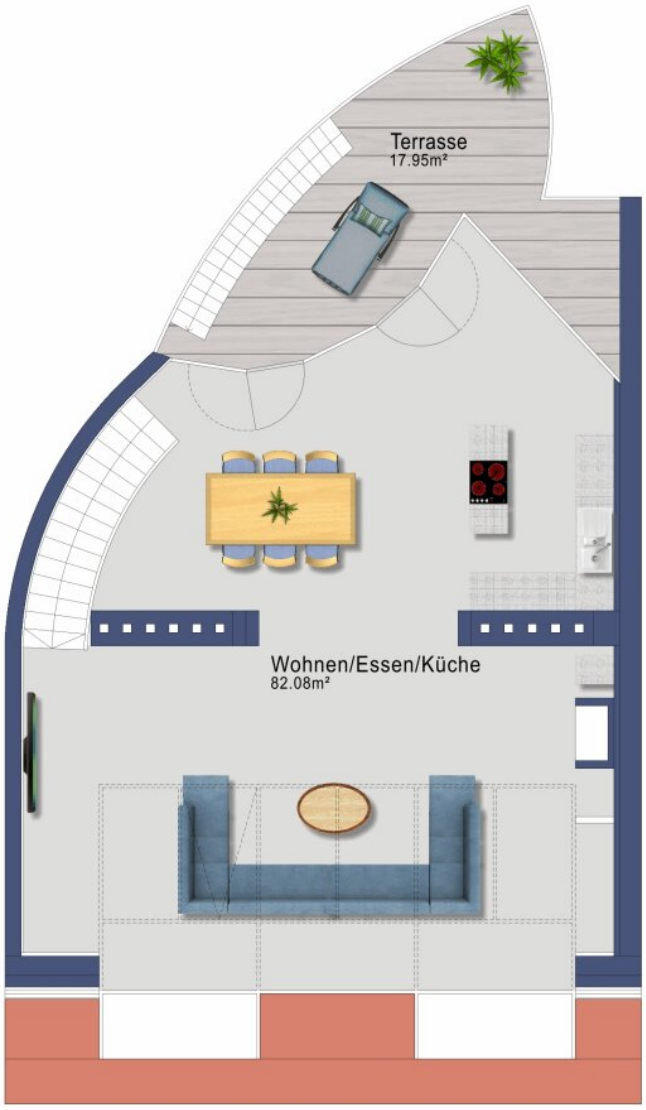






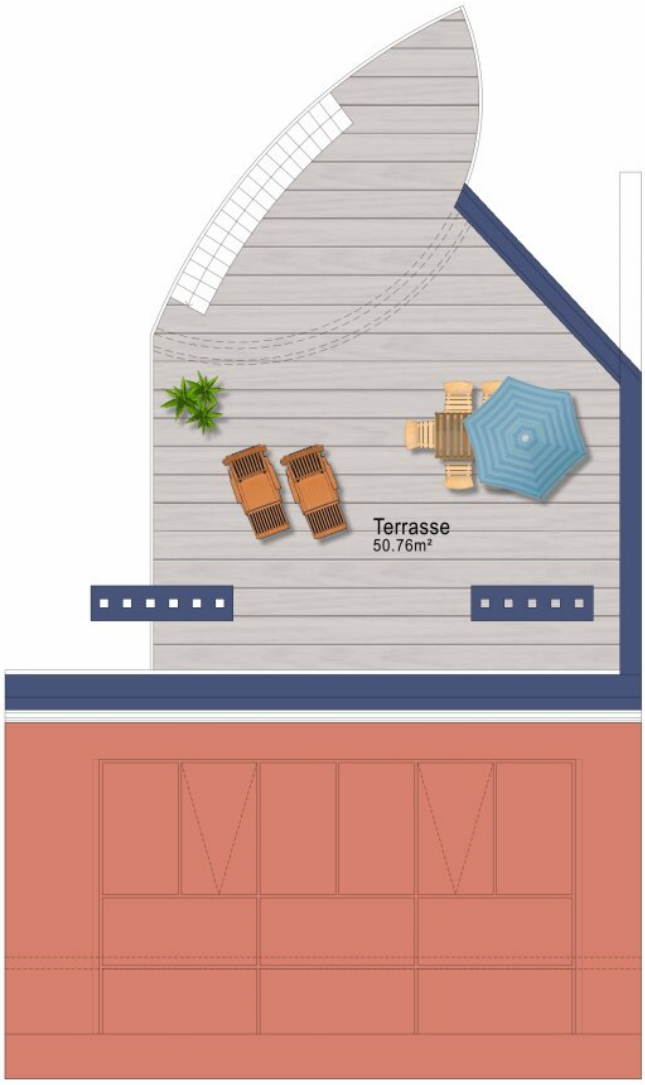
0 1 2 3 4 5m

Dachgeschoss 1



0 1 2 3 4 5m

Dachgeschoss 2



0 1 2 3 4 5m

Dachgeschoss 3

Objektbeschreibung

Karlskirchenblick. Rund 180 m² Wohnfläche. Ca. 70 m² Freiflächen. Absolute Ruhelage. Stilaltbau. Dachgarten. Eine seltene Penthouse-Rarität in unmittelbarer Nähe zum 1. Bezirk.

Es gibt Immobilien, die man besichtigt. Und es gibt Immobilien, die man erlebt.

Hoch über den Dächern Wiens, nur wenige Schritte von der **Karlskirche** und der **Wiener Innenstadt** entfernt, erwartet Sie eine außergewöhnliche **Penthouse-Maisonette** in einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Während die Kuppel der Karlskirche zum Greifen nahe scheint und der **1. Bezirk** in wenigen Gehminuten erreichbar ist, genießen Sie hier eine **Ruhe und Privatsphäre**, die in dieser Lage nur äußerst selten zu finden sind.

Die exklusive Dachgeschosswohnung befindet sich in einem prachtvollen und hervorragend gepflegten **Stilaltbau** mit repräsentativem **Entrée** und wunderschön gegliederter **Gründerzeitfassade**. Die ruhige, wenig befahrene Seitengasse vermittelt ein angenehmes Wohngefühl mitten im Herzen Wiens. Mit dem **Lift** gelangt man bequem in das Dachgeschoss, wo sich auf rund **180 m² Wohnfläche** und insgesamt rund **70 m² Freiflächen** ein außergewöhnliches Zuhause über drei Ebenen eröffnet.

Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige **Wohnebene** mit attraktiver Raumhöhe, **raumhohen Verglasungen** und direktem Zugang zu den Außenflächen. Über eine weitere Ebene gelangt man auf den liebevoll neu gestalteten **Dachgarten** mit rund **51 m² Fläche**, automatischer Bewässerungsanlage, Grünflächen und Terrassenbereichen. Von hier aus eröffnet sich ein unvergleichlicher Blick auf die **Kuppel der Karlskirche** sowie über die Dächer und Wahrzeichen Wiens – ein privates Refugium über den Dächern der Stadt.

Die Wohnung wurde im Zuge des Dachgeschossausbaus im Jahr **2003** errichtet und seitdem nur äußerst selten genutzt. Eine dauerhafte Bewohnung fand praktisch nicht statt, wodurch sich die Immobilie heute in einem **außergewöhnlich gepflegten Gesamtzustand** präsentiert. Gleichzeitig bietet sie ihrem zukünftigen Eigentümer die seltene Möglichkeit, die Gestaltung und Ausstattung nach den eigenen Vorstellungen neu zu interpretieren. Die vorhandenen Oberflächen und Designelemente stammen überwiegend aus der Entstehungszeit und bilden die ideale Grundlage für eine **stilvolle Modernisierung auf höchstem Niveau**.

Gerade diese Kombination macht den besonderen Reiz dieser Immobilie aus: Statt für bereits getroffene Designentscheidungen zu bezahlen, erwerben Sie eine **außergewöhnliche Substanz in absoluter Bestlage** und schaffen daraus Ihr ganz persönliches Penthouse über den Dächern Wiens.

Raumaufteilung

Ebene 1 – Privatbereich

- Großzügiger Vorraum
- Zimmer 1
- Abstellraum unter der Treppe
- Hauswirtschaftsraum / Waschküche
- **Master Bedroom** mit integriertem Badezimmer inklusive Badewanne, Dusche und WC
- Zimmer 3 mit integriertem Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Bidet
- Separates Gäste-WC

Ebene 2 – Wohnebene

- Großzügige Wohnküche mit attraktiver Raumhöhe
- Raumhohe Verglasungen
- Direkter Zugang zur Terrasse
- Aufgang zum Dachgarten

Ebene 3 – Dachgarten

- Rund **51 m² Dachgarten**

- Neu gestaltete Grünflächen
- Automatische Bewässerungsanlage
- Terrassen- und Aufenthaltsbereiche
- Idyllischer Blick auf die **Karlskirche** und die **Wiener Skyline**

Ausstattung

- **Fußbodenheizung** in sämtlichen Räumen
- Eigene **Gastherme** innerhalb der Wohnung
- **Klimaanlage** in allen Zimmern sowie im Wohnbereich
- Hochwertige **Einbauküche mit Stein-Arbeitsplatte**
- Außenliegende Beschattung der großflächigen Verglasungen
- verglaster Kamin im Wohnbereich
- Neu gestalteter Dachgarten mit automatischer Bewässerungsanlage
- Begrünte Dachfläche mit Rasen- und Terrassenbereichen
- Lift bis ins Dachgeschoss
- Repräsentativer Stilaltbau mit wunderschönem Entrée

- ein PKW-Stellplatz in der hauseigenen Garage, welcher im Kaufpreis bereits enthalten ist

- großzügiges Kellerabteil mit ca. 7,64 m2

Eine seltene Gelegenheit in außergewöhnlicher Lage

Wohnungen dieser Größenordnung und Qualität sind in unmittelbarer Nähe zur Wiener Innenstadt kaum verfügbar. Die Kombination aus **repräsentativem Stilaltbau**, **180 m² Wohnfläche**, rund **70 m² Freiflächen**, **spektakulärem Ausblick**, **absoluter Ruhelage** und der Möglichkeit einer individuellen Neugestaltung macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Ein Penthouse für Menschen, die das Besondere suchen – und den Wert einer außergewöhnlichen Lage zu schätzen wissen.

Willkommen über den Dächern Wiens.

Hinweis: Einzelne Abbildungen wurden **digital bzw. KI-gestützt nachbearbeitet** und stellen **unverbindliche Einrichtungsvorschläge** sowie **symbolische Wetter-/Jahreszeitendarstellungen** dar. **Ausstattung, Möblierung und Außenerscheinung** können vom Ist-Zustand abweichen. **Keine Gewähr** für Übereinstimmung mit dem tatsächlichen Zustand.

Fotos © RealAgency

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap