

**++ Ein Statement über den Dächern Wiens ++ Penthouse
mit 80 m² Terrasse & Panorama-Sauna direkt beim
Karmelitermarkt**



Objektnummer: 8305

Eine Immobilie von Grabner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2002
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	150,93 m ²
Zimmer:	4
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	B 32,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Betriebskosten:	599,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

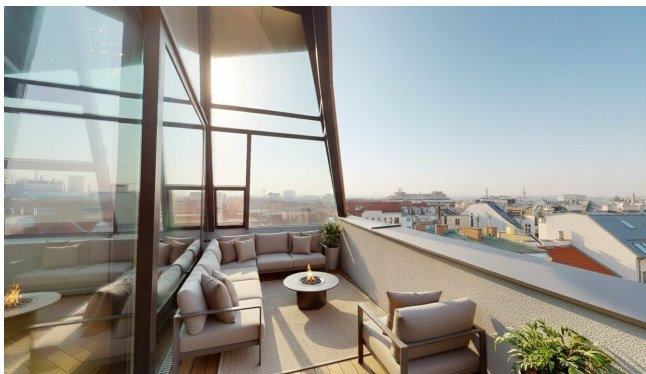
Ihr Ansprechpartner



Diana Müller

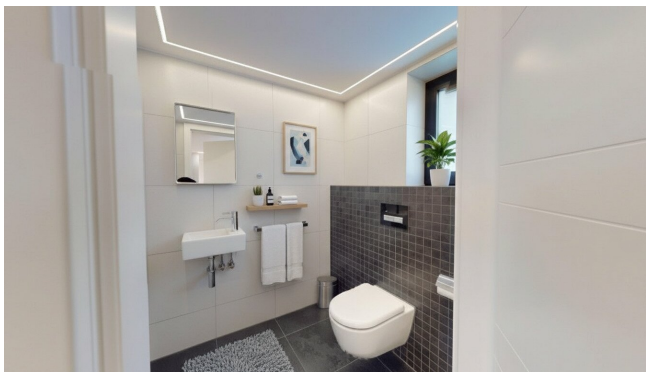
Grabner Immobilien
Kramergasse 9 / 3a
1010 Wien

T +43 664 44 99 377
H +43 664 44 99 377







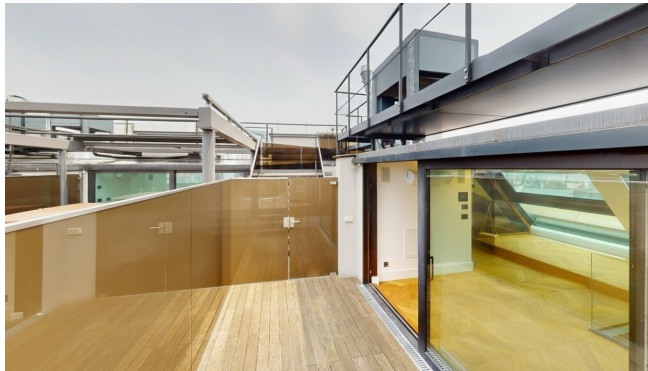


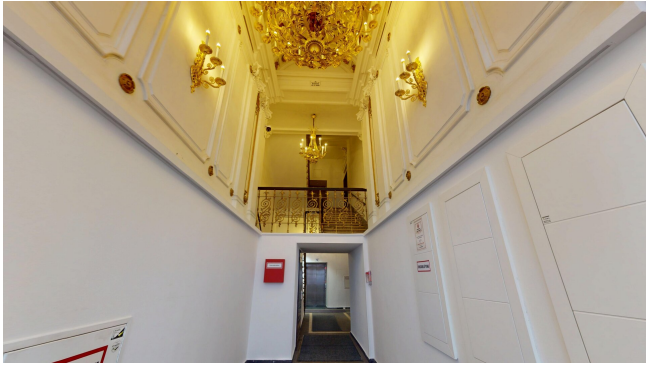




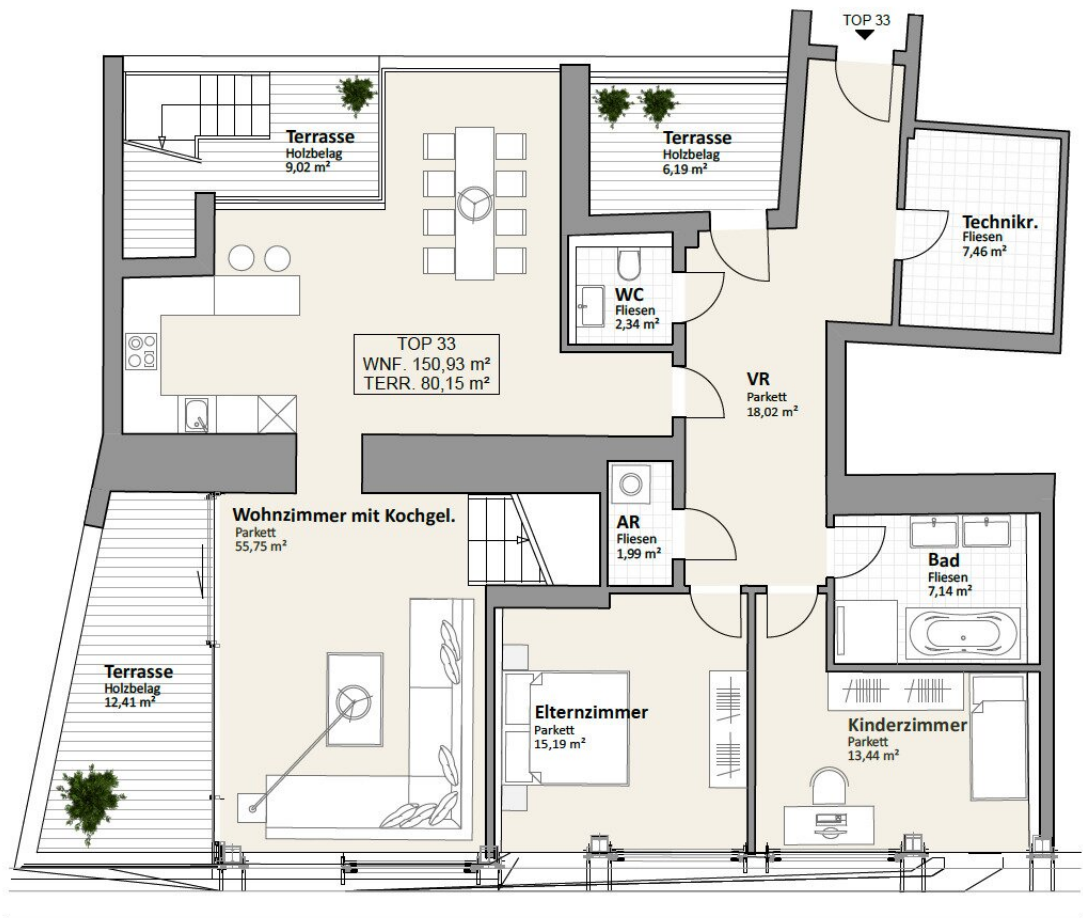




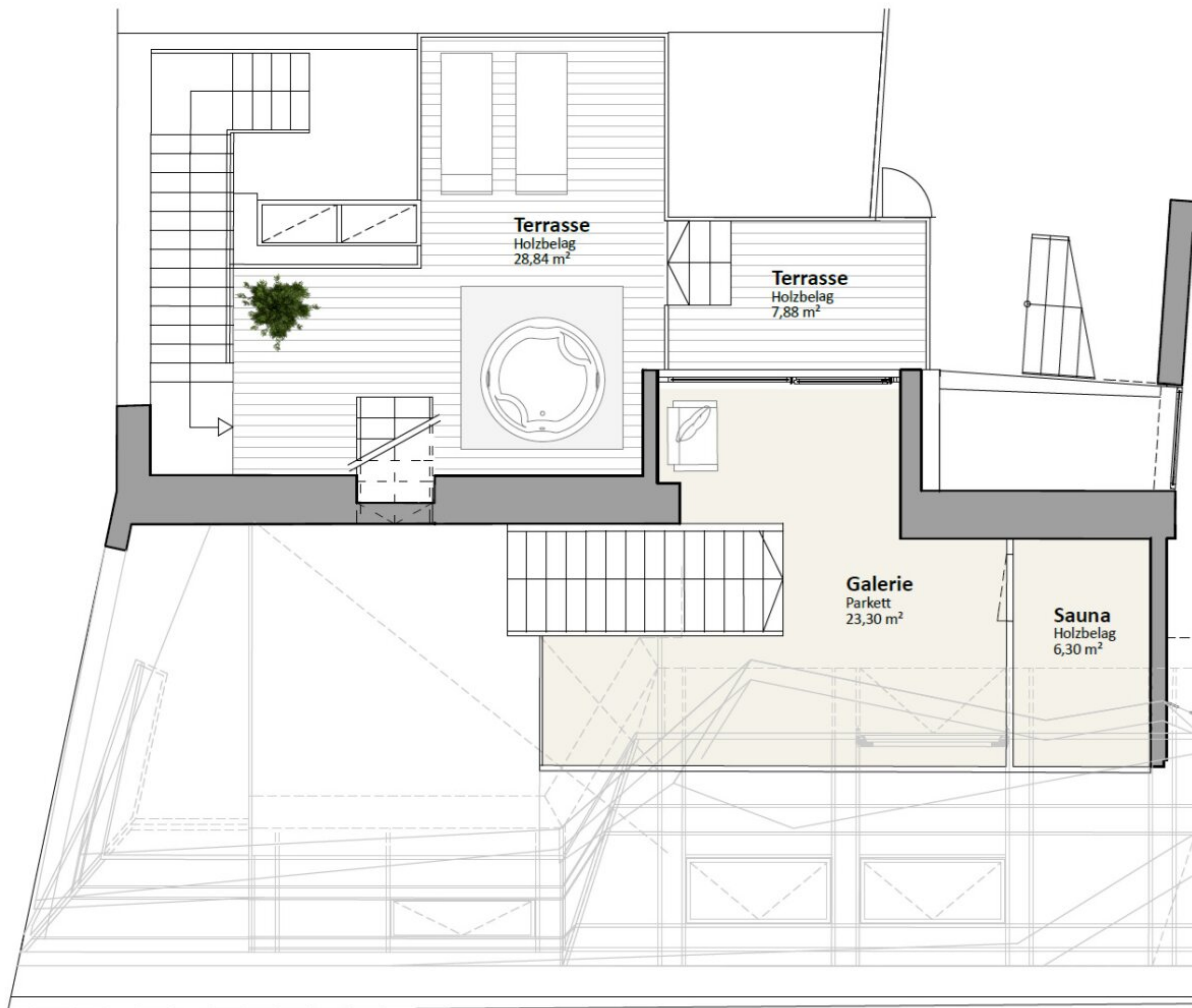






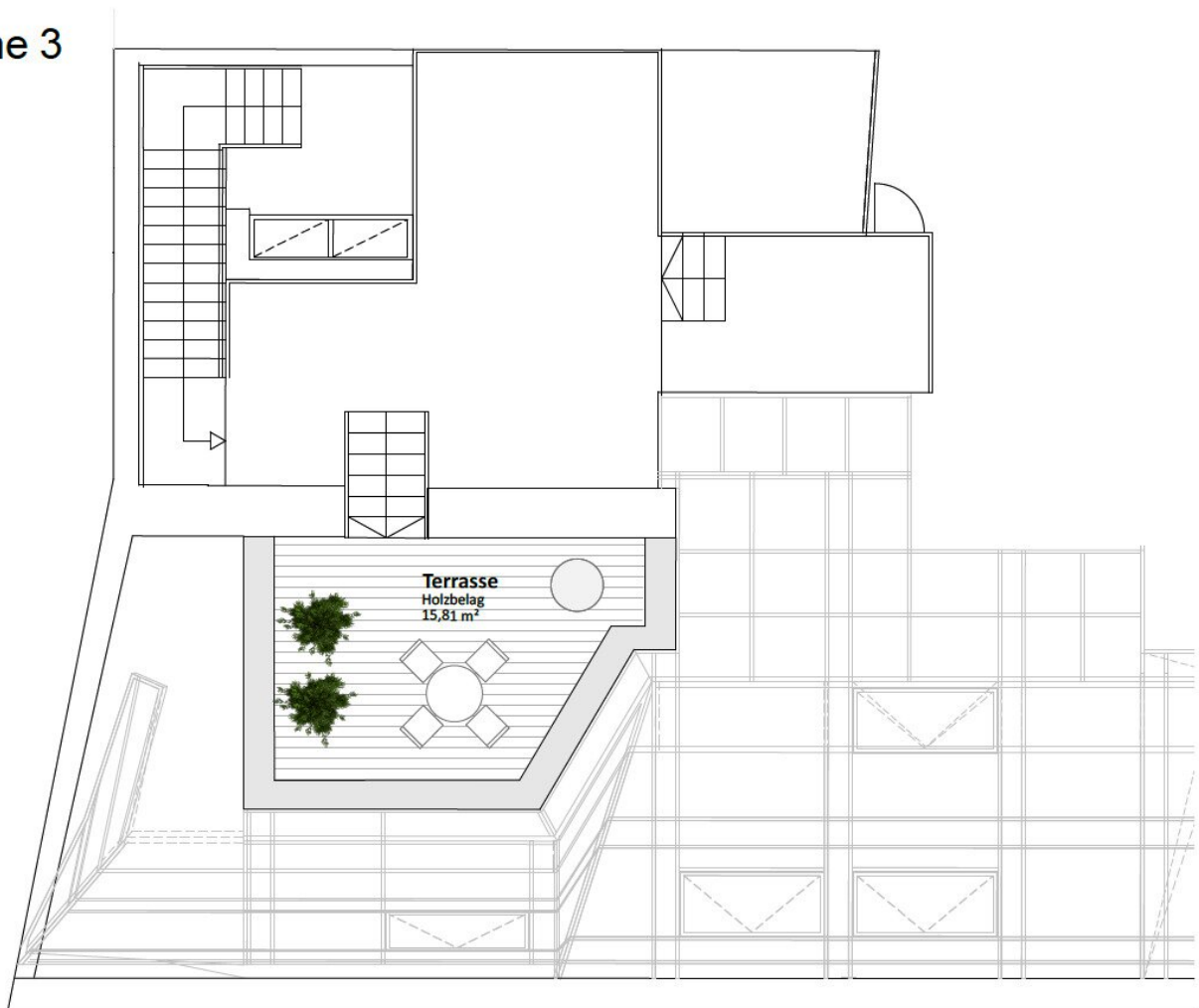


Ebene 1



Ebene 2

Ebene 3



Objektbeschreibung

Wohnen, Entspannen, Genießen direkt über den Dächern Wiens

Dieses eindrucksvolle Penthouse vereint Licht, Großzügigkeit und Privatsphäre in absoluter Bestlage mit **beeindruckendem Wienblick direkt beim Karmelitermarkt**.

Auf höchstem Wohnniveau erleben Sie hier spektakuläre Ausblicke über Wien, außergewöhnliche Architektur und modernste Technik eingebettet in die elegante Atmosphäre eines prachtvollen Jahrhundertwendehauses.

Großflächige Glasfronten, stilvolles Galerie-Flair und **edler Fischgrätboden** schaffen ein Wohngefühl wie einem **luxuriösem Loft**.

Auf **zwei Ebenen** erwartet Sie ein **repräsentativer, offen gestalteter Wohnbereich, zwei Schlafzimmer** sowie eine **hochwertige Ausstattung**. Ein besonderes Highlight bildet die **Panoramasauna mit Wienblick und Infrarotfunktion** für private Wellnessmomente mit **echtem Skyline-Feeling**.

Der krönende Abschluss bildet die rund **80,15 m² große Terrassenlandschaft mit großzügiger Dachterrasse, Whirlpool** und **beeindruckendem Rundblick** perfekt für Sonnenuntergänge, Dinnerabende oder entspanntes City-Living im Freien.

Eckdaten im Überblick

- **Wohnfläche:** 150,93 m²
- **2 Wohnebenen**
- **Terrassen gesamt: 80,15 m²** (3 Terrassen auf Ebene 1 und **eine sehr großzügige Dachterrasse** mit Blick über ganz Wien)
- **Betriebskosten:** € 411,74 brutto
- **Reparaturfonds:** € 187,39 brutto
- **Lift** im Haus

- **Öffentliche Parkgarage** mit **Dauerparkplätzen** nur wenige Meter entfernt

Raumaufteilung

Wohngeschoss 1:

- Vorraum
- WC mit Waschbecken
- Bad mit **Dusche + Badewanne, 2 Waschbecken**
- Abstellraum
- Technikraum
- **2 Schlafzimmer**
- Traumhaftes **Wohnzimmer mit** angeschlossener **Terrasse**
- **Küche** mit großzügigem Essbereich

Wohngeschoss 2:

- **Panoramasauna** inkl. Infrarot **mit Blick über Wien** (mit automatischer Steuerung & Aufgussystem)
- Galerie mit Design-Stiege (ideal als Lounge, Office oder stilvoller Rückzugsbereich)

Ebene 3:

- Dachterrasse mit **Whirlpool** und Blick über ganz Wien!

Ausstattung & Highlights

- Klimaanlage in allen Räumen
- **BUS-System / Smart-Home-Steuerung** für Licht, Heizung & Musik
- **Fischgrät-Parkett**
- Energieeffiziente **Luftwärmepumpe**
- **Fußbodenheizung & Kühlung**
- **Wohnraumlüftung**
- Großzügiges Kellerabteil
- Repräsentatives Jahrhundertwendehaus mit Kronleuchter-Entrée
- Direkter Blick auf den Karmelitermarkt

Lage & Infrastruktur

Toplage im **Karmeliterviertel (2. Bezirk)** – urban, lebendig und zugleich charmant:
Nahversorgung, Gastronomie, Schulen und der beliebte **Karmelitermarkt** direkt vor der Tür.

Optimale öffentliche Verkehrsanbindung:

- **U2 Taborstraße & Straßenlinie 2 in Gehweite**
- **Bus 5A** (Station Karmelitermarkt) ca. 2–3 Gehminuten

Der **Augarten** Inur wenige Minuten entfernt, ideal für Sport und Erholung.

Hinweis: Bei den ersten Abbildungen handelt es sich um KI-gestützte Visualisierungen, die eine mögliche Einrichtung darstellen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Erleben Sie dieses besondere Penthouse am Besten persönlich.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Informationen und vereinbaren einen **flexiblen Besichtigungstermin – auch abends oder am Wochenende.**

? **Ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

Beste Grüße,

Diana Müller

Tel.: [+43 664 44 99 377](tel:+436644499377)

E-Mail: mueller@grabner-immobilien.at

www.grabner-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <500m

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