

# **Servitenviertel! Exklusives 6-Zimmer-Penthouse mit Dachterrasse**



**Objektnummer: 22475**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulz-Straßnitzki-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	193,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	371,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	3.389.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mario Häring**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58  
H +43 660 94 71 4  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



min zur

Profitieren Sie von der  
3SI GEBÜHREN-AKTION!  
Die 3SI verlängert die Gebührenbefreiung  
beim Wohnungskauf.\*

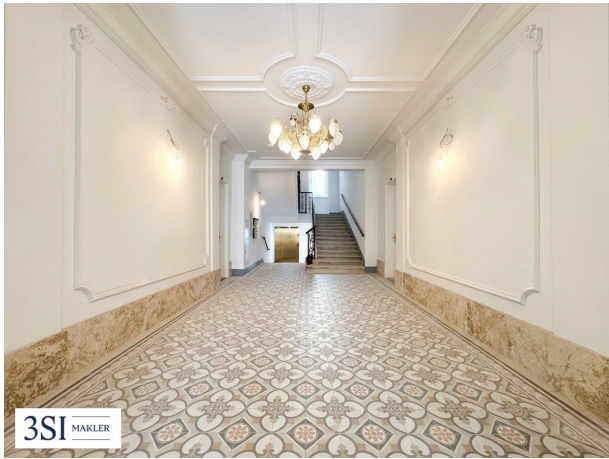
Nur mehr bis 31.08.2020!  
Bis zu  
€ 25.000  
sparen

Suche Wohnraum,  
der zu mir  
passt!

\*Bedingungen und Informationen:  
[www.3si.at/gebuehren-aktion](http://www.3si.at/gebuehren-aktion)

3SI MAKLER







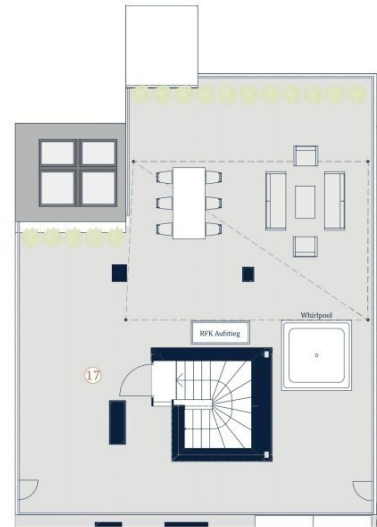
**3SI** MAKLER

Top 16  
1. Dachgeschoss • 2. Dachgeschoss

Wohnfläche	193,5 m <sup>2</sup>
Aussenflächen	173,7 m <sup>2</sup>
1 Vorraum	7,4 m <sup>2</sup>
2 Zimmer	20,3 m <sup>2</sup>
3 Bad	4,9 m <sup>2</sup>
4 Abstellraum	4,5 m <sup>2</sup>
5 Wohnküche	63,5 m <sup>2</sup>
6 Gang	3,5 m <sup>2</sup>
7 Zimmer	14,4 m <sup>2</sup>
8 Zimmer	15,6 m <sup>2</sup>
9 Zimmer	14,9 m <sup>2</sup>
10 Zimmer	21,1 m <sup>2</sup>
11 Schrankraum	5,6 m <sup>2</sup>
12 Bad	4,8 m <sup>2</sup>
13 Bad	11,3 m <sup>2</sup>
14 WC	1,7 m <sup>2</sup>
15 Terrasse	28,1 m <sup>2</sup>
16 Terrasse	27,3 m <sup>2</sup>
17 Dachterrasse	118,3 m <sup>2</sup>



2. Dachgeschoss



Dachterrasse



1. Dachgeschoss

Übersicht



**3SI** MAKLER

A3 | M 1:100



Alle Rechte vorbehalten. Alle Angaben sind ohne Gewähr. Die Planunterlagen sind Eigentum der 3SI Makler AG. Nachdruck, Verbreitung oder sonstiger Gebrauch ist ohne schriftliche Genehmigung der 3SI Makler AG. Die 3SI Makler AG ist ein Unternehmen der 3SI Immobilien AG.

**TEAM · C**  
ARCHITECTURE · REAL ESTATE

## Objektbeschreibung

### "Über den Dächern im Rhythmus der Stadt" - das Dachgeschoß

- Weitläufige Terrassen
- Split-Klimaanlagen
- Hochwertige Außenbeschattung
- Großflächige Aluminiumfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und Sonnenschutz
- Dielenböden
- bodentiefe Schiebeelemente
- Offene Wohnkonzepte
- Edle Materialien
- Design Bäder mit hochwertiger Ausstattung
- HWB: 28,7 kWh/m<sup>2</sup>a

### Das Penthouse

Willkommen in einer der außergewöhnlichsten Wohnresidenzen des Servitenviertels: Dieses exklusive Penthouse im Erstbezug vereint zeitlose Architektur, modernste Technik und höchsten Wohnkomfort auf rund 194 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Über drei Ebenen erstreckt sich ein durchdachtes Raumkonzept mit großzügigen,

lichtdurchfluteten Wohnbereichen, fünf Schlafzimmern, mehreren Terrassen sowie einer spektakulären Dachterrasse. Bodentiefe Fensterflächen schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und eröffnen beeindruckende Ausblicke über die Dächer Wiens.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang bildet das Herzstück des Penthouses und bietet den idealen Rahmen für stilvolles Wohnen und repräsentatives Empfangen. Hochwertige Materialien, modernste Gebäudetechnik sowie eine exklusive Ausstattung unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Ein einzigartiges Zuhause für Menschen, die urbanen Luxus, Privatsphäre und außergewöhnliche Architektur in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens vereinen möchten.

## **Raumaufteilung**

### 1. Ebene – Zugang über das 1. Dachgeschoss

- Vorraum
- Großzügiges Schlafzimmer
- Badezimmer mit bodenebener Dusche und WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

### 2. Ebene

- Vorraum mit Liftzugang
- Gäste-WC
- Großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse
- Master-Bedroom mit en-suite Badezimmer (bodenebene Dusche und WC)

- Begehbarer Schrankraum
- Drei weitere Schlafzimmer bzw. Home-Offices
- Zugang zu einer weiteren Terrasse
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Weiteres hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, bodenebener Dusche und separatem WC

### **3. Ebene – Exklusive Dachterrasse**

Den krönenden Abschluss dieses außergewöhnlichen Penthouses bildet die rund 118 m<sup>2</sup> große Dachterrasse – ein privater Rückzugsort über den Dächern Wiens. Genießen Sie einen beeindruckenden Panoramablick in alle Himmelsrichtungen – von den historischen Wahrzeichen der Innenstadt bis zu den Weinbergen am Stadtrand.

Ob stilvolle Outdoor-Lounge, Dinner unter freiem Himmel oder entspannte Sonnenstunden – diese außergewöhnliche Freifläche bietet den perfekten Rahmen für unvergessliche Momente und verleiht dieser Immobilie ihren unverwechselbaren Penthouse-Charakter.

Ein Wohntraum, der Exklusivität, Großzügigkeit und urbanen Luxus auf höchstem Niveau vereint.

### **"Ein Juwel der Wiener Lebenskunst" - Die Lage**

LE PETIT LION liegt im Herzen des Servitenviertels, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, bekannt für seinen charmanten, historischen Charakter und seine zentrale Lage. Die schmalen Gassen mit prächtigen Altbauten verleihen dem Viertel eine fast dörfliche Atmosphäre mitten in der Stadt. Die Nähe zur Universität, zum Lycée Français de Vienne und weiteren Bildungseinrichtungen macht die Gegend besonders attraktiv für Familien und Studierende. Kulinarische Genießer kommen am Wochenmarkt und in den angrenzenden Gassen mit ihren hübschen Geschäften und Lokalen auf ihre Kosten. Der nahe liegende Liechtensteinpark bietet zudem einen Ort der Ruhe und Erholung

### **Zu Fuß**

- U4-Station Roßauer Lände – 5 Minuten
- Servitenkirche – 4 Minuten
- Liechtensteinpark – 10 Minuten

## **Mit den Öffis**

- Stephansplatz – 17 Minuten
- Wien Mitte – 12 Minuten
- Universität Wien – 12 Minuten

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

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 <50m

Apotheke <150m

Klinik <475m

Krankenhaus <1.375m

**Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <325m

Universität <325m

Höhere Schule <600m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <1.775m

**Sonstige**

Geldautomat <300m

Bank <300m

Post <575m

Polizei <400m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <150m

Straßenbahn <300m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap