DREI EBENEN. EIN LEBENSGEFÜHL – AUSSERGEWÖHNLICHES PENTHOUSE FÜR IHREN GEHOBENEN LEBENSSTIL



Objektnummer: 299710

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien,Leopoldstadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	293,73 m²
Nutzfläche:	325,59 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 51,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	2.499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Magdalena Tiatco-Frank

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6




KI-Visualisierung | Illustrative Darstellung – Änderungen vorbehalten.




KI-generiertes Bild (Visualisierung)




KI-generiertes Bild (Visualisierung)








KI-generiertes Bild (Visualisierung)




KI-generiertes Bild (Visualisierung)

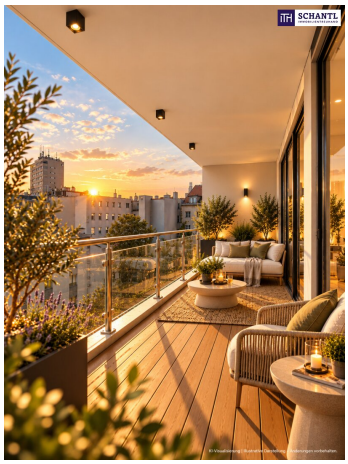

GEBERIT


KI-generiertes Bild
zur Veranschaulichung



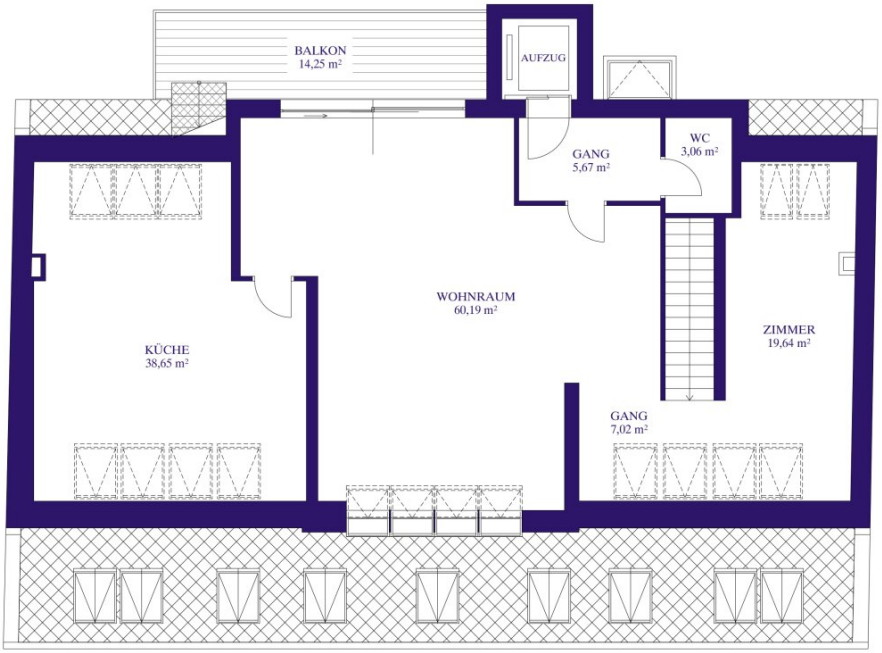




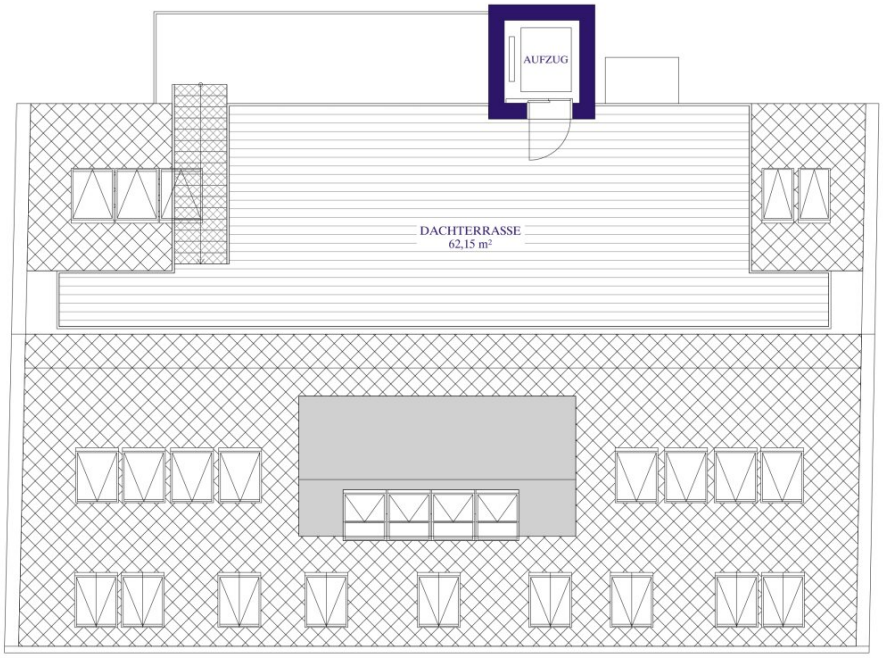



BALKON
14,25 m²
AUFZUG
BALKON
3,31 m²
GANG
6,26 m²
VR
7,37 m²
BAD
11,08 m²
GARD.
2,27 m²
WR
7,07 m²
ZIMMER
24,75 m²
ANKLEIDE
12,54 m²
DUSCHE
3,41 m²
WC
1,57 m²
BAD
4,30 m²
GANG
23,16 m²
BAD
7,07 m²
ZIMMER
15,34 m²
ZIMMER
15,72 m²
ZIMMER
15,07 m²
ZIMMER
15,84 m²

1.DG


BALKON
14,25 m²
AUFZUG
GANG
5,67 m²
WC
3,06 m²
WOHNRAUM
60,19 m²
KÜCHE
38,65 m²
ZIMMER
19,64 m²
GANG
7,02 m²

2.DG



DACHDRAUFSICHT

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen zwischen Tradition und Moderne

In unmittelbarer Nähe zur Heinestraße, zwischen Augarten und Praterstern entsteht ein außergewöhnliches Wohnprojekt, das den Charme eines sorgfältig revitalisierten Altbaus mit moderner Architektur vereint. Das historische Gebäude wird umfassend saniert und durch drei elegante Neubaugeschosse ergänzt – für ein Wohnkonzept, das zeitlose Eleganz und höchsten Wohnkomfort verbindet.

Historischer Charme neu interpretiert

Die stilvolle Gründerzeitfassade wird behutsam saniert und bewahrt ihren unverwechselbaren Charakter. Gleichzeitig entstehen hochwertige Neubauflächen, die moderne Architektur harmonisch mit dem historischen Bestand verbinden. Ein repräsentativer Eingangsbereich sowie ein vollständig revitalisiertes Stiegenhaus sorgen für ein elegantes Wohnambiente.

Durchdachte Grundrisse & hochwertige Ausstattung

Die Wohnungen überzeugen durch intelligente Grundrisse, helle Wohnräume und eine hochwertige Ausstattung. Großzügige Freiflächen – Balkone, Terrassen oder Dachterrassen – schaffen zusätzlichen Wohnkomfort und laden zum Entspannen im Freien ein.

Ein Wohnprojekt für Menschen, die den Charakter klassischer Wiener Architektur schätzen und gleichzeitig Wert auf modernes Design, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Bauqualität legen.

AUSSTATTUNGS-HIGH-LIGHTS:

- Eiche-Landhausdielen (Fischgrät gegen Aufpreis möglich)
- Großformatiges Feinsteinzeug in modernen Designs
- Hochwertige Armaturen und Keramiken in Bad und WC
- Bodenebene, verflieste Duschen
- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Beschattung im Innenhof
- Fußbodenheizung

- Fußbodenkühlung und Deckenkühlung für angenehme Temperaturen im Sommer
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Hochwertige Materialien und sorgfältige Verarbeitung bis ins Detail
- Terrassen/Balkone mit Boden aus Lärchenholz und Glasgeländer

Ein Wohnprojekt, das den einzigartigen Charakter eines klassischen Wiener Gründerzeithauses mit modernster Wohnqualität verbindet und damit höchsten Ansprüchen an Design, Komfort und Nachhaltigkeit gerecht wird.

PENTHOUSE: Dachterrasse + Terrasse auf Wohnebene und 2 Balkone! 8 Zimmer!

Großzügiges Wohnen über den Dächern der Stadt – mit viel Raum für individuelle Wohnträume!

Diese außergewöhnliche 8-Zimmer-Penthousewohnung erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoss des modernen Neubau-Teils und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, ein durchdachtes Wohnkonzept und ein beeindruckendes Angebot an privaten Freiflächen.

Die Wohnung wird **in belagsfertigem Zustand** angeboten und bietet Ihnen damit die Möglichkeit, die finale Gestaltung und Ausstattung Ihres neuen Zuhauses ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen und individuellen Ansprüchen umzusetzen.

Großzügige Wohnbereiche mit beeindruckendem Raumgefühl

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund **60 m² große Wohnbereich**, der viel Platz für eine exklusive und individuelle Wohnraumgestaltung bietet. Ergänzt wird dieser durch die rund **27 m² große Küche mit vorgesehenem Essbereich** auf der oberen Wohnebene. Hier können Sie Ihre persönliche Traumküche nach eigenen Wünschen planen und realisieren.

Ein besonderes Highlight ist die hofseitig gelegene Terrasse mit direktem Aufgang auf Ihre private Dachterrasse. Von hier aus eröffnet sich Ihnen ein beeindruckender **360-Grad-Panoramablick über die Dächer der Stadt**. Genießen Sie entspannte Stunden im Freien, ein hohes Maß an Privatsphäre und die Möglichkeit, Ihre ganz persönliche Wohlfühloase zu schaffen.

Viel Platz für Familie, Gäste und Homeoffice

Das großzügige Raumangebot umfasst ein rund **22 m² großes Elternschlafzimmer** mit angrenzender Ankleide und direkt angeschlossenem En-Suite-Badezimmer inklusive WC.

Vier weitere Zimmer mit Flächen von jeweils rund 16 bis 17 m² bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice oder individueller Rückzugsort.

Auf der oberen Wohnebene steht Ihnen ein zusätzliches Zimmer zur Verfügung, das sich ebenfalls hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer eignet.

Zwei weitere Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Wasch- und Abstellraum vervollständigen das großzügige und familienfreundliche Raumkonzept.

Exklusiver Komfort auf allen Ebenen

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist der **Lift, der beide Wohnebenen sowie die private Dachterrasse erschließt**. Damit genießen Sie außergewöhnlichen Komfort und eine bequeme Verbindung sämtlicher Ebenen Ihres neuen Zuhauses.

Belagsfertige Ausführung – gestalten Sie Ihr Zuhause nach Ihren Wünschen

Die Wohnung wird belagsfertig übergeben und bietet Ihnen die Freiheit, wesentliche Elemente der finalen Innenausstattung – insbesondere Bodenbeläge, Sanitärausstattung und weitere Oberflächen – nach Ihrem persönlichen Geschmack auszuwählen und fertigstellen zu lassen.

Auf Wunsch ist auch eine **schlüsselfertige Übergabe gegen einen Aufpreis von EUR 500,– pro m² Wohnfläche** möglich. So können Sie sich für jene Ausführungsvariante entscheiden, die Ihren Vorstellungen am besten entspricht.

Ein außergewöhnliches Penthouse für Menschen mit hohen Ansprüchen an Raum, Individualität und Lebensqualität – mit großzügigen Freiflächen und einem einzigartigen Wohngefühl über den Dächern der Stadt.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sich die Wohnungen derzeit im belagsfertigen Zustand befinden. Die in den Bildern dargestellten Bodenbeläge, Fliesen sowie weiteren Ausstattungsmaterialien wurden mittels KI visualisiert und dienen der unverbindlichen Veranschaulichung einer möglichen Ausführung.

Kaufpreis: € 2.499.000,- für eine belagsfertige Ausführung inkl. fertige Terrassenbeläge und Geländer.

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

Betriebskosten inkl. Rücklagen (Prognose): ca. netto € 3/m².

Vereinbaren Sie heute noch einen Termin - wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen alle verfügbaren Einheiten!

www.schantl-ith.at

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.

www.schantl-ith.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 <1.500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap