Luxuriöses Penthouse für höchste Ansprüche - 4 Zimmer, 2 Terrassen je ca. 22m², Panoramablick, Stellplatz - begehrte Lage und Top Infrastruktur



Wohnbereich

Objektnummer: 1801/118

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	172,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	1.889.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


LYDIAS
IMMOBILIEN
virtuelle Möblierung


LYDIAS
IMMOBILIEN


LYDIAS
IMMOBILIEN


LYDIAS
IMMOBILIEN
virtuelle Möblierung


LYDIAS
IMMOBILIEN
virtuelle Möblierung


LYDIAS
IMMOBILIEN
virtuelle Möblierung

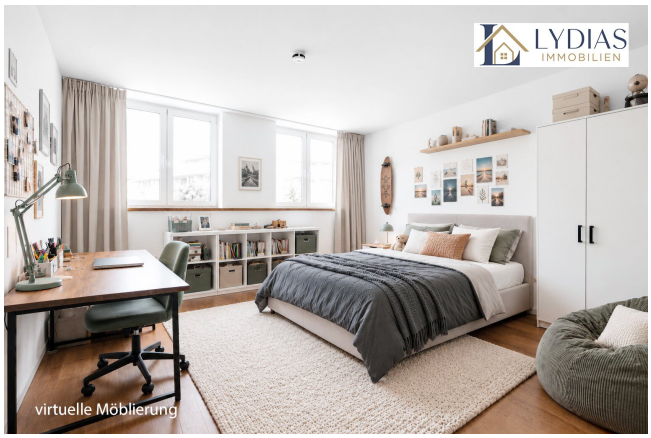



virtuelle Möblierung






virtuelle Möblierung

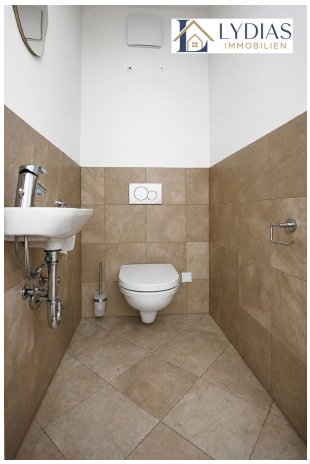

virtuelle Möblierung

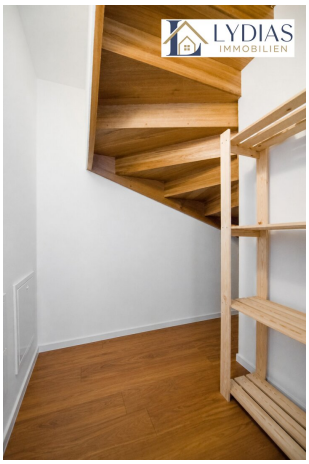




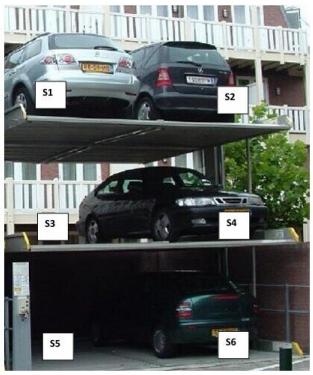


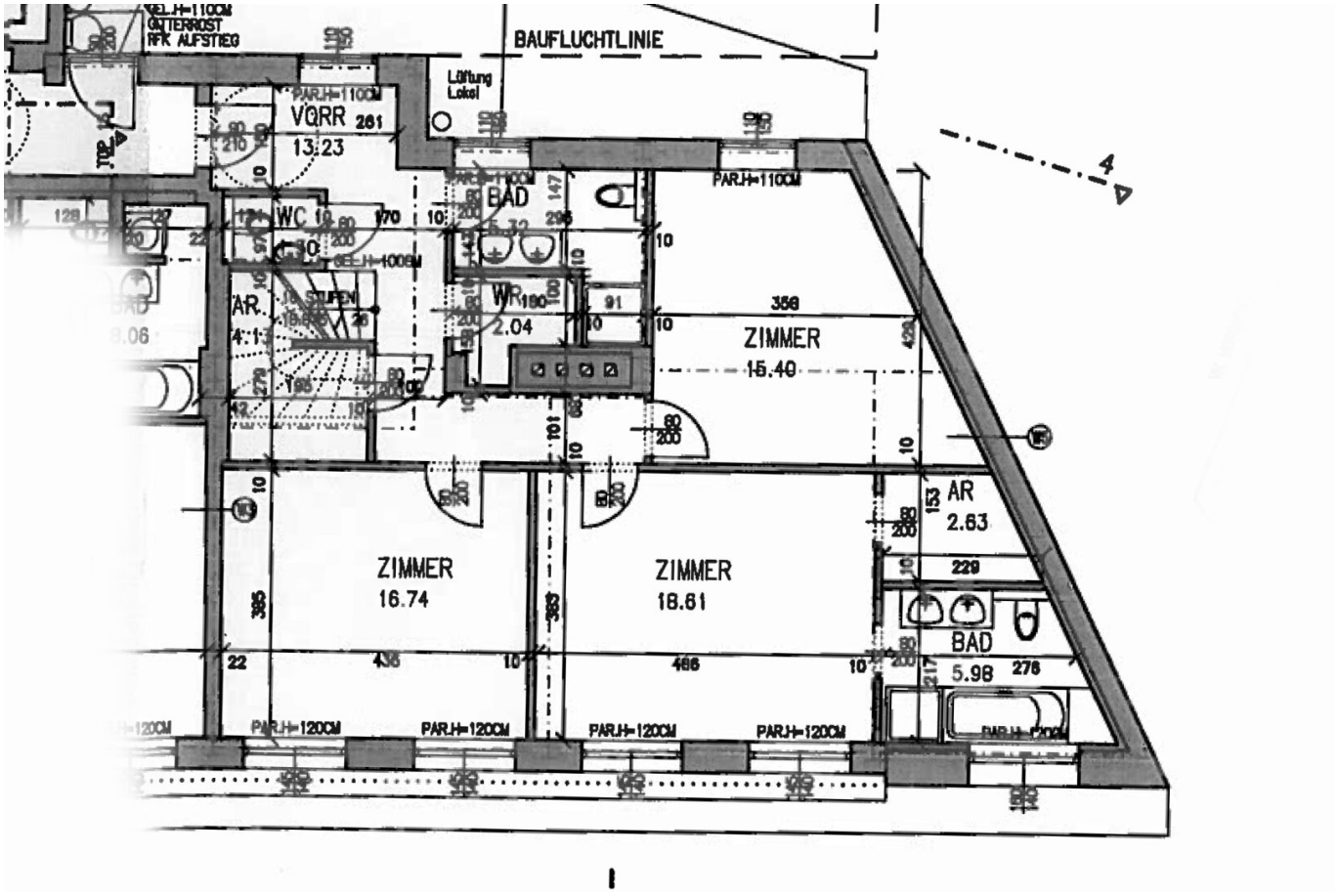


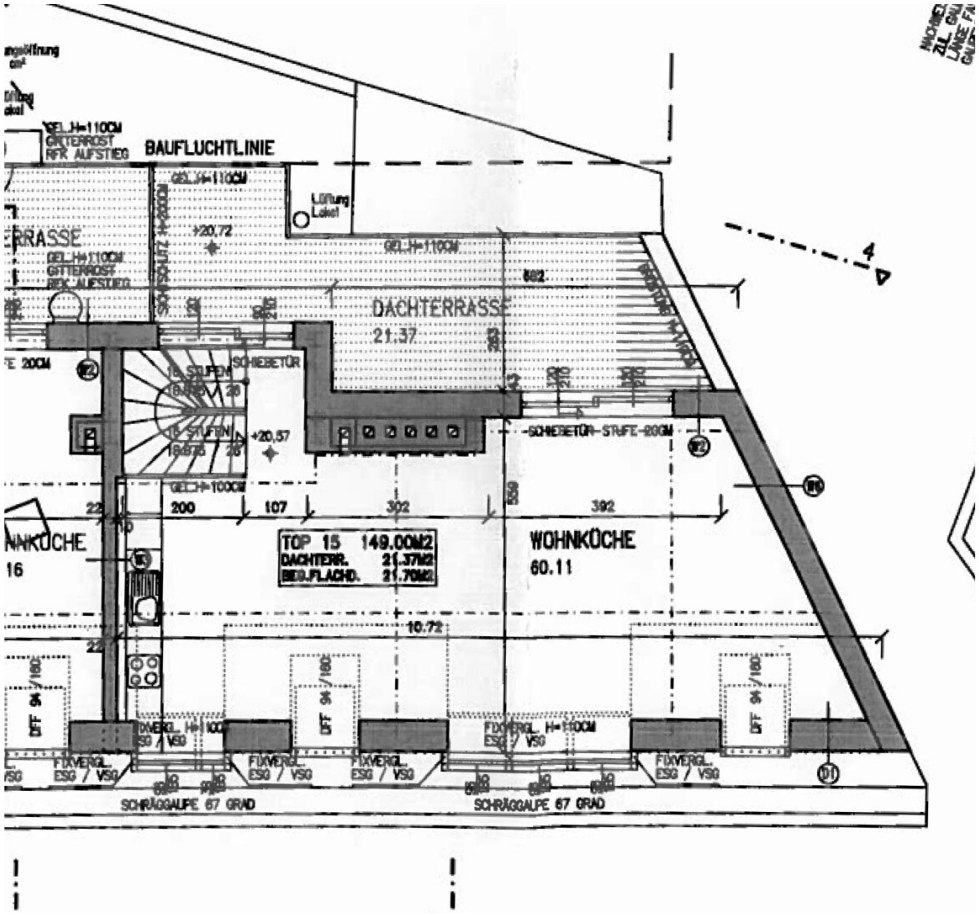


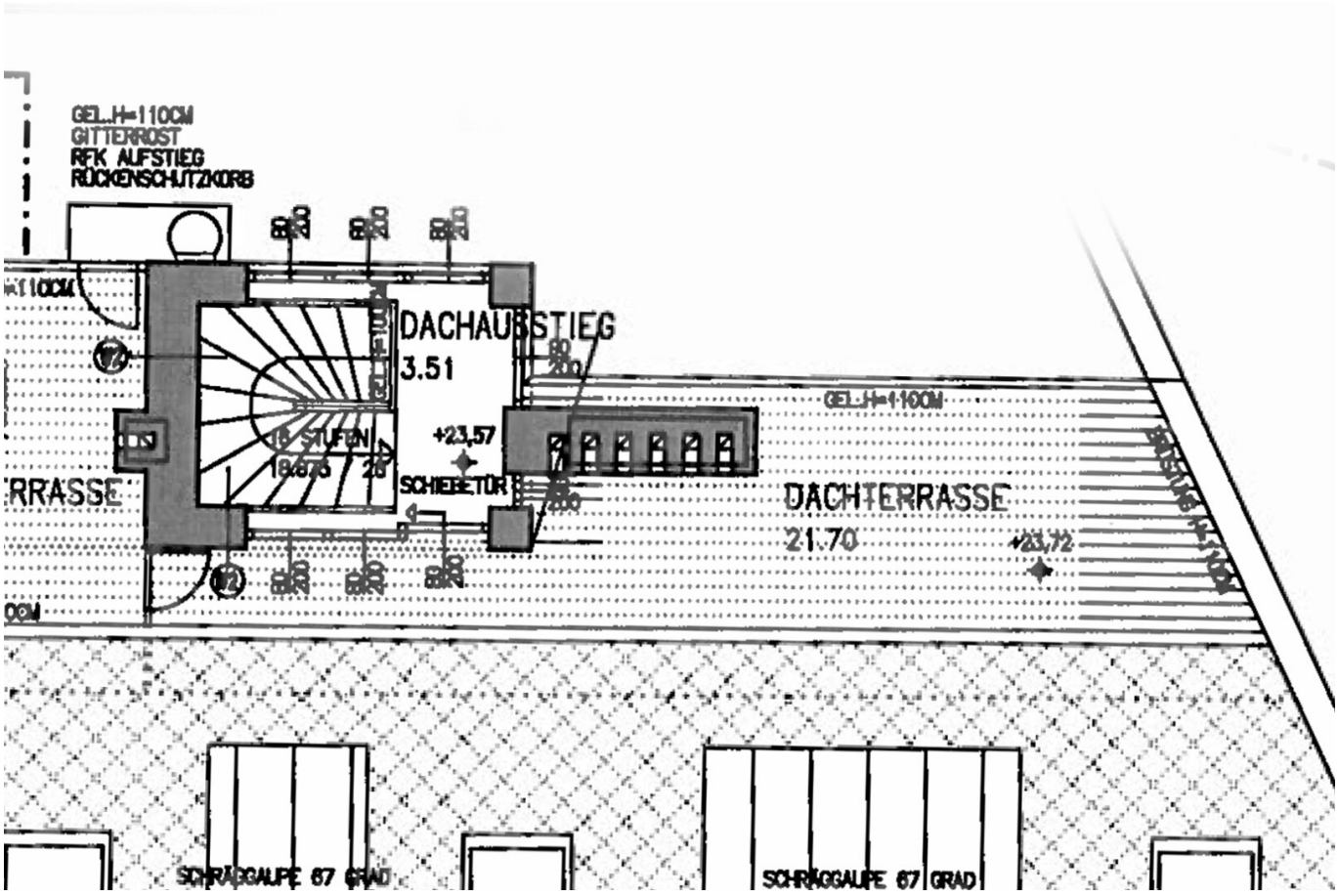





S1
S2
S3
S4
S5
S6


BAUFLUCHTLINIE
Lüftung Lokal
VORR
13.23
WC
BAD
WR
2.04
ZIMMER
15.40
ZIMMER
16.74
ZIMMER
18.61
AR
2.63
BAD
5.98
AR
4.13
STUFEN


BAUFLUCHTLINIE
DACHTERRASSE
21.37
+20.72
+20.57
SCHIEBETÜR
SCHIEBETÜR-STUFE-20CM
TOP 15 149.00M2
DACHTERR. 21.37M2
BEB.FLÄCHD. 21.70M2
WOHNKÜCHE
60.11
NNKÜCHE
16
200
107
302
392
10.72
SCHRÄGAUPE 67 GRAD
SCHRÄGAUPE 67 GRAD
FIXVERGL. ESG / VSG
DFF 94 / 160


GEL..H=110CM
GITTERROST
REK AUFSTIEG
RÜCKENSCHUTZKORB
DACHAUSSTIEG
3.51
+23,57
SCHIEBETÜR
GEL..H=100CM
DACHTERRASSE
21.70
+23,72
SCHRÄGGAUPE 67 GRAD
SCHRÄGGAUPE 67 GRAD

Objektbeschreibung

Wohnen auf höchstem Niveau mit vielen Extras:

In einer der **begehrtesten Wohnlagen des 9. Wiener Gemeindebezirks** präsentiert sich dieses **außergewöhnliche Penthouse** als perfekte Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und beeindruckenden Freiflächen.

Die im Zuge des Dachgeschossausbaus ca. 2016 entstandene Maisonettewohnung verbindet den Charme eines Jahrhundertwendehauses mit modernem Wohnkomfort und verfügt über rund **150 m² Wohnfläche** sowie **zwei großzügige Terrassen mit insgesamt rund 43 m²**. Aufgrund der großzügigen Freiflächen von insgesamt ca. 43 m² ergibt sich bei einer Gewichtung der Terrassenflächen eine **gewichtete Gesamtfläche von ca. 171,5 m²**.

Während die untere Terrasse ruhig und uneinsichtig zum Innenhof ausgerichtet ist und ein Höchstmaß an Privatsphäre bietet, begeistert die obere Dachterrasse mit einem **atemberaubenden 360°-Panoramablick über die Dächer Wiens** mit Blick auf den **Kahlenberg und den Stephansdom**.

Die durchdachte Raumaufteilung mit zentral begehbaren Zimmern sowie die **lichtdurchfluteten Wohnbereiche** schaffen ein Wohngefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Hinweis: *Ein Teil der Möblierung wurde virtuell visualisiert und dient ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.*

Wohnung:

Bereits beim Betreten beeindruckt das Penthouse mit einem **außergewöhnlich großzügigen Raumgefühl**.

Das Obergeschoss bildet den **privaten Rückzugsbereich des Penthouses** und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie hochwertiger Ausstattung. Das Highlight ist der großzügige **Master-Bedroom mit eigenem En-suite-Badezimmer mit WC und separatem Ankleidebereich**. Zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer bieten ausreichend Platz für **Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer**. Ergänzt wird diese Ebene durch ein **zweites Badezimmer mit Dusche**, ein separates WC, einen praktischen Garderoberaum mit

Waschmaschine sowie einen zusätzlichen Abstellraum.

Hochwertiger Parkettboden, exklusive Fliesen- und Sanitärausstattung, Klimaanlage und elektrische Raffstores unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort und runden das stimmige Gesamtbild dieser Etage ab.

Das Herzstück bildet im **ersten Dachgeschoss** die rund **60 m² große Wohnküche**, die dank ihrer weitläufigen Gestaltung vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohn-, Ess- und Rückzugsbereiche eröffnet. Ein besonderes Highlight sind die **großzügigen Glas- und Fensterfronten auf beiden Seiten**, durch die Tageslicht aus unterschiedlichen Richtungen in den Raum fällt und eine angenehm freundliche Atmosphäre schafft. Die hochwertige Küche mit **Kochinsel und exklusiven Miele-Einbaugeräten** fügt sich elegant in das offene Wohnkonzept ein. **Zwei direkte Ausgänge führen auf die großzügige, uneinsichtige Terrasse zum ruhigen Innenhof** und schaffen einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Über eine stilvolle Treppe gelangt man zur **zweiten Dachterrasse;** der vorgelagerte galerieartige Bereich eignet sich ideal als Leseecke, Arbeitsplatz oder zusätzlicher Rückzugsort.

Raumaufteilung:

Obergeschoss

- Eingangsbereich

- Master-Bedroom mit eigenem En-suite-Badezimmer/WC und Ankleidebereich

- Zwei weitere Zimmer

- Garderoberaum mit Waschmaschine

- Abstellraum

- Zweites Badezimmer mit Dusche

- Separates WC

1. Dachgeschoss

- Großzügige Wohnküche mit moderner Kochinsel und hochwertigen E-Geräten

- 1. Terrasse ca. 22 m² mit zwei Zugänge

- Offener Wohn- und Essbereich mit beeindruckenden Fensterfronten

2. Dachgeschoss

- Galeriefläche – ideal als Leseecke oder Homeoffice

- Direkter Zugang zur 2. Dachterrasse ca. 22 m²

Sonstiges:

- Kellerabteil

- Stapelparker (mittlerer Stellplatz)

Außenbereiche der Extraklasse:

Die beiden Terrassen zählen zu den **absoluten Highlights dieser Immobilie**.

Die großzügige Terrasse auf der Wohnebene bietet ein **hohes Maß an Privatsphäre** und ist mit elektrischer Beschattung, Beleuchtung, Stromanschlüssen sowie einer Außendusche ausgestattet. Hier entsteht ein geschützter Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die spektakuläre Dachterrasse eröffnet einen **unvergleichlichen 360°-Panoramablick über die Dächer Wiens**. Genießen Sie den Blick auf den **Kahlenberg sowie den Stephansdom** und erleben Sie Sonnenauf- und -untergänge in einzigartiger Atmosphäre. Der Blick auf die eigene darunterliegende Terrasse der Wohnebene unterstreicht den besonderen Maisonette-Charakter dieser exklusiven Immobilie. Licht-, Strom- und ein Wasseranschluss runden die hochwertige Ausstattung der Dachterrasse ab.

Die Energiekennzahlen sowie die aktuellen Betriebskosten wurden bereits angefragt und werden nach Erhalt ergänzt.

Aus Gründen der Privatsphäre sowie zur besseren Veranschaulichung der Raumgestaltung wurden einzelne Bilder virtuell möbliert.

Ausstattung:

- Hochwertiger Parkettboden

- Exklusive Fliesen- und Sanitärausstattung

- Miele-Einbaugeräte

- Kochinsel

- Klimaanlage

- Elektrische Raffstores

- Alarmanlage

- 3-fach-verglaste Fenster

- Gegensprechanlage auf beiden Wohnebenen

- Integriertes Radio im Badezimmer

- Außendusche auf der Terrasse

- Wasser-, Strom- und Lichtanschlüsse auf beiden Terrassen

- Elektrische Beschattung der unteren Terrasse

- Stapelparker (mittlerer Stellplatz)

Lage:

Die stilvolle Dachgeschosswohnung befindet sich in **unmittelbarer Nähe des Liechtensteinparks** und bietet eine **hervorragende Infrastruktur** mit zahlreichen Geschäften (Lebensmittelgeschäfte, Drogerien, Apotheken etc.), Lokalen sowie Kindergärten und Schulen. Zudem befinden sich die Erholungsflächen des **Donaukanals und des Augartens** in unmittelbarer Nähe und laden zum Joggen, Radfahren und Spazierengehen ein.

Die Wiener Innenstadt ist durch die **U-Bahnlinien U6 (ca. 8 Gehminuten), U4 (ca. 9 Gehminuten)** sowie die Straßenbahnlinien 5, 12, 37 und 38 (ca. 5 Gehminuten) optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Durch die Verkehrsadern der Rossauer Lände und des Gürtels ist eine **schnelle Anbindung**

an innerstädtische und auswärtige Ziele auch mit dem PKW problemlos möglich. Zusätzlich verfügt der Alsergrund mit dem Franz-Josefs-Bahnhof über eine Bahn-Anbindung an das nordwestliche Niederösterreich.

Fazit:

Diese **exklusive Penthouse-Maisonette** vereint außergewöhnliche Architektur, **großzügige Freiflächen** und eine hochwertige Ausstattung auf höchstem Niveau. Die lichtdurchfluteten Wohnbereiche, die **beeindruckenden Terrassen mit Panoramablick** sowie die **begehrte Lage im 9. Bezirk** machen diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit.

Kontakt:

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

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 <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap