++ Wien zu Füßen. Karmelitermarkt vor der Tür. ++ Penthouse mit 80 m² Terrassen, Whirlpool & Panorama-Sauna



Objektnummer: 8343

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 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	B 32,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Betriebskosten:	599,13 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

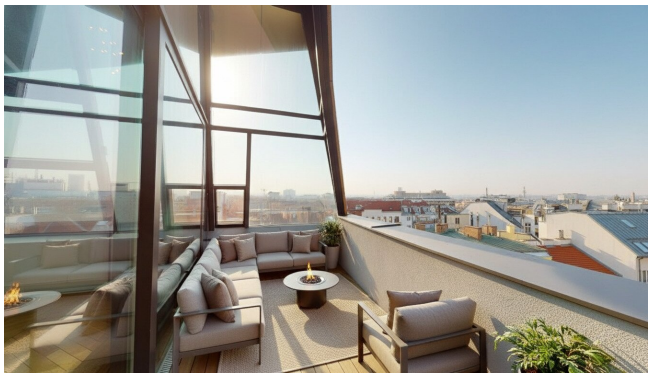


Diana Müller

Grabner Immobilien
Bäckerstraße 7/4A
1010 Wien

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















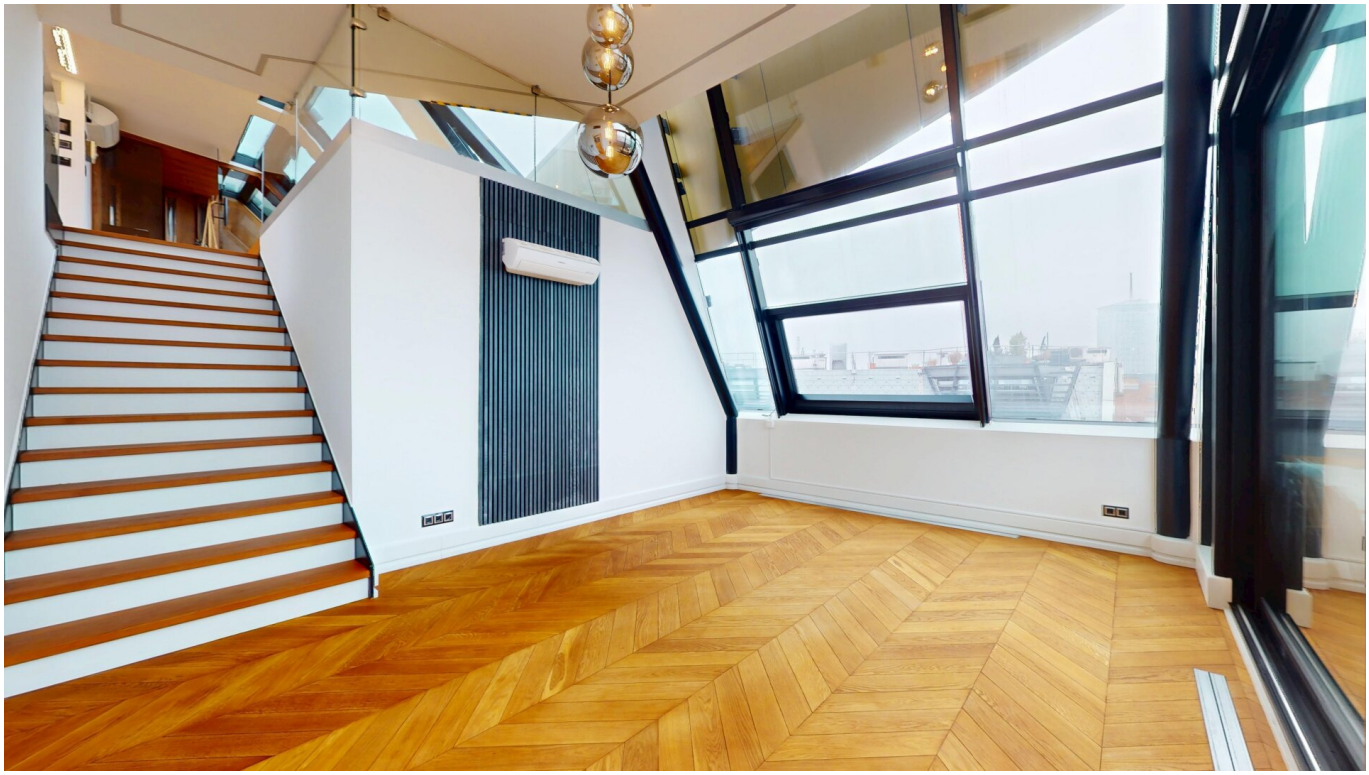




























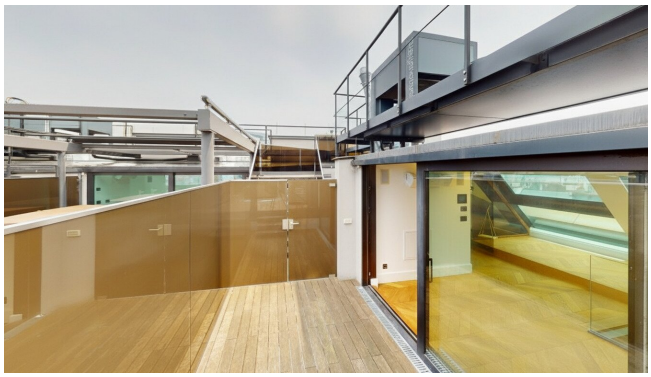




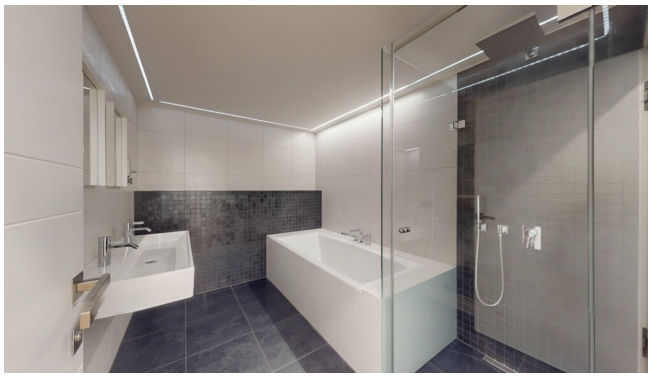


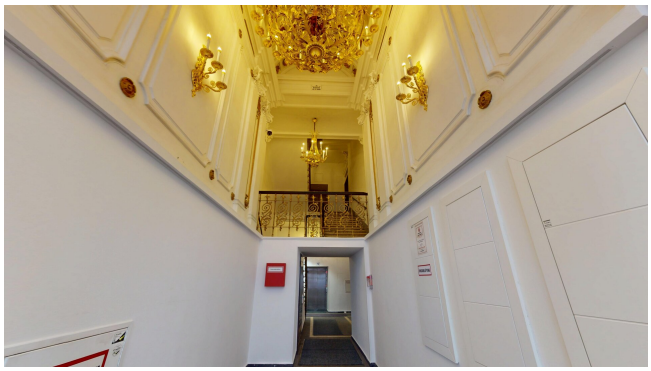




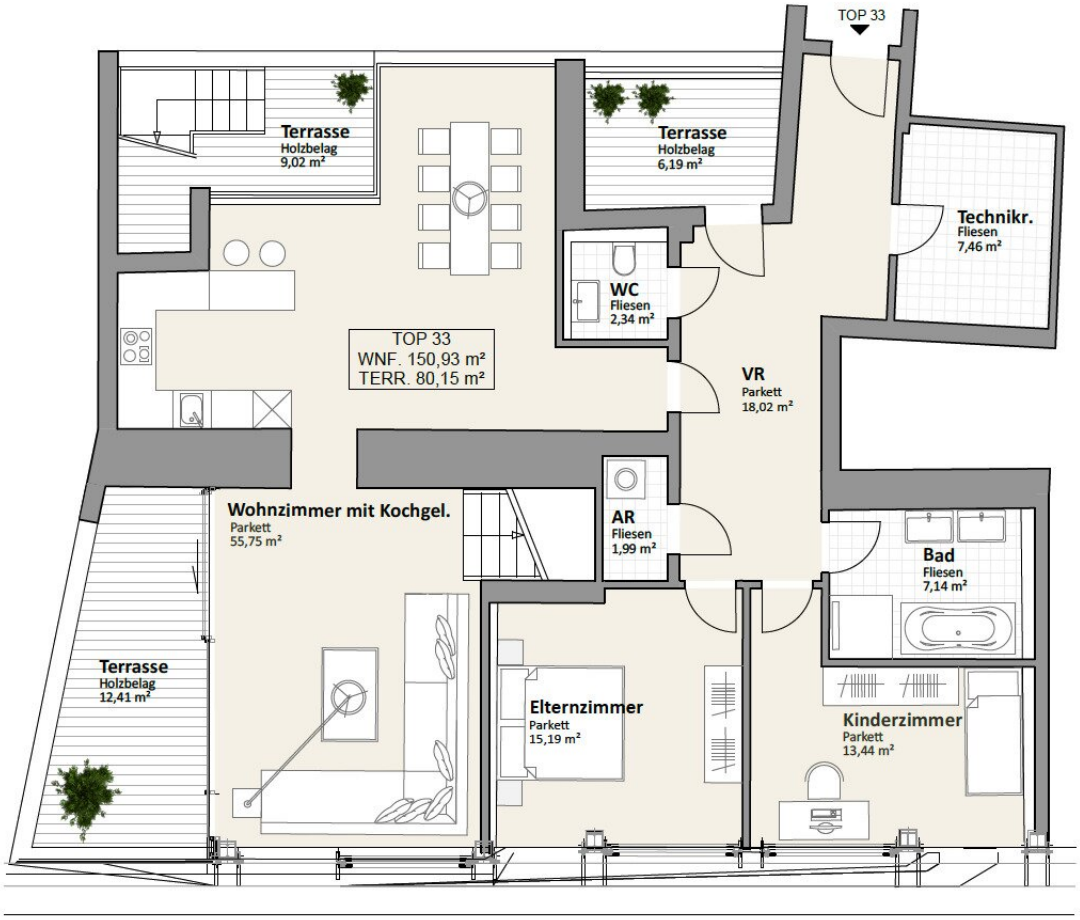




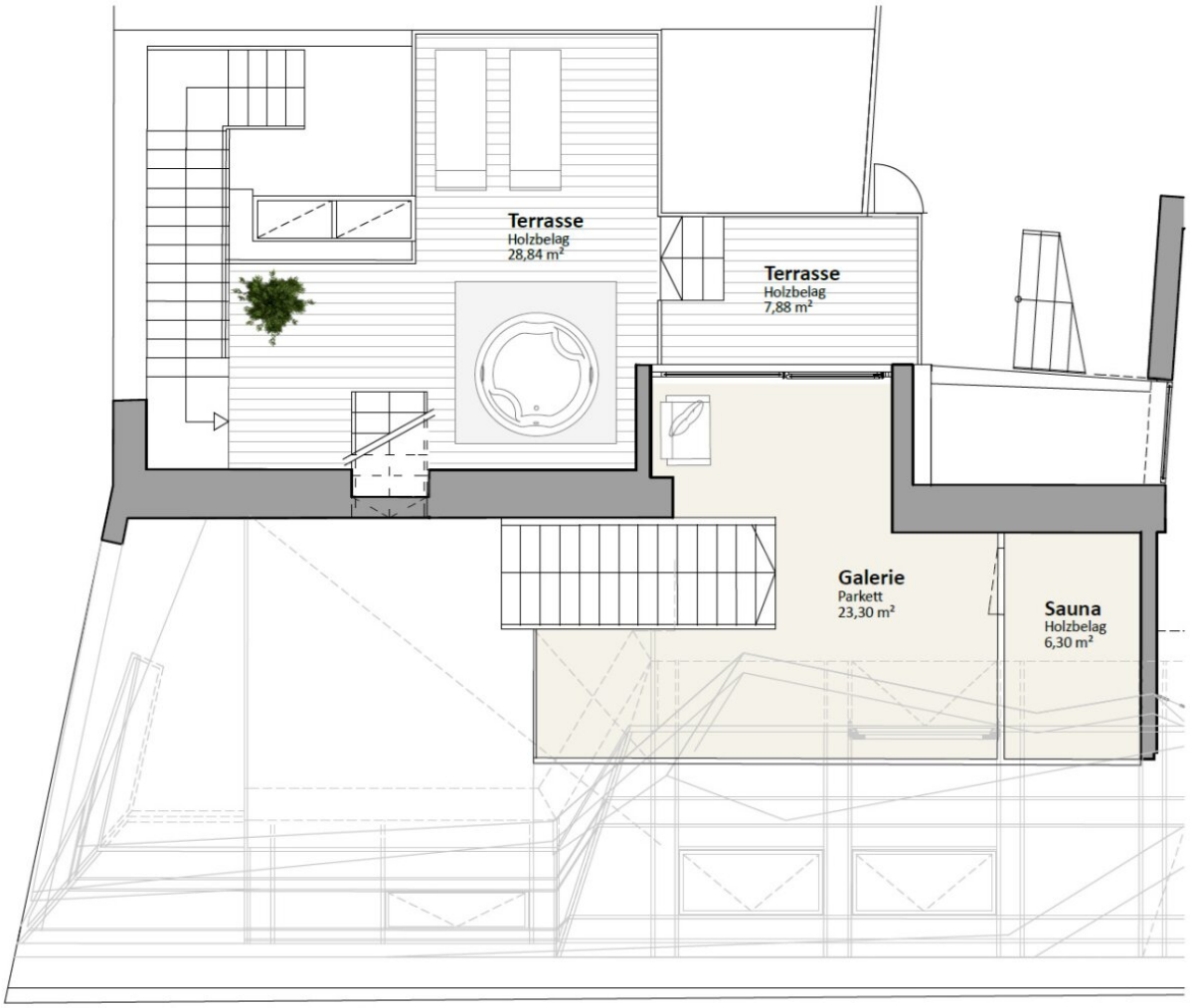






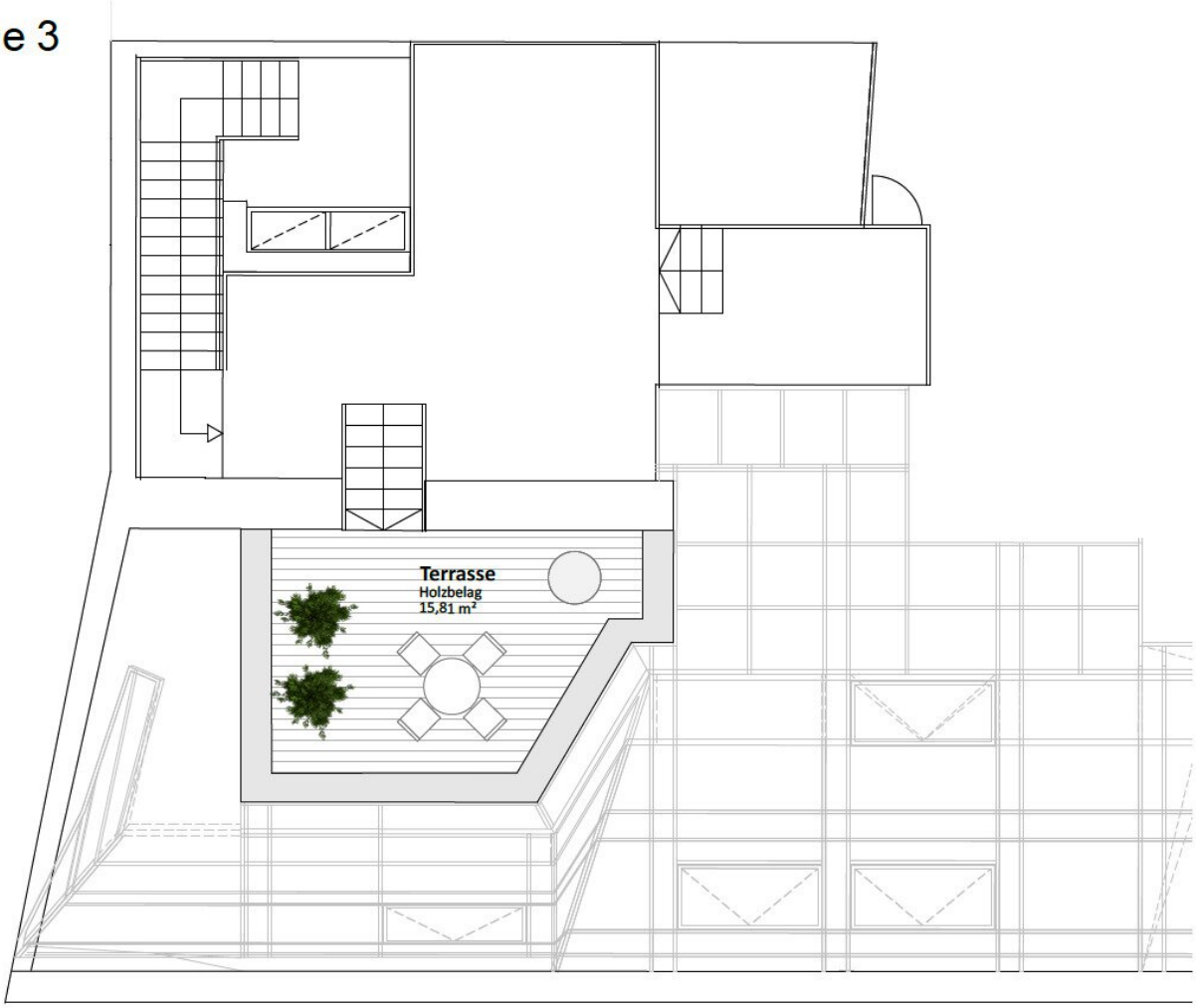

TOP 33
Terrasse
Holzbelag
9,02 m²
Terrasse
Holzbelag
6,19 m²
Technikr.
Fliesen
7,46 m²
WC
Fliesen
2,34 m²
TOP 33
WNF. 150,93 m²
TERR. 80,15 m²
VR
Parkett
18,02 m²
Wohnzimmer mit Kochgel.
Parkett
55,75 m²
AR
Fliesen
1,99 m²
Bad
Fliesen
7,14 m²
Terrasse
Holzbelag
12,41 m²
Elternzimmer
Parkett
15,19 m²
Kinderzimmer
Parkett
13,44 m²

Ebene 1


Terrasse
Holzbelag
28,84 m²
Terrasse
Holzbelag
7,88 m²
Galerie
Parkett
23,30 m²
Sauna
Holzbelag
6,30 m²

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 & Aufgusssystem)
- Galerie mit Design-Stiege (ideal als Lounge, Office oder stilvoller Rückzugsbereich)

Ebene 3:

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

Ausstattung & Highlights

- Klimaanlagen 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 Verkehrsanbindng:

- **U2 Taborstraße & Straßenlinie 2 in Gehweite**

- **Bus 5A** (Station Karmelitermarkt) ca. 2–3 Gehminuten

Der **Augarten** lnur 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

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