9 Zimmer Penthouse-Duplex | 360°-Panoramablick über Wien | zwei Garagenplätze | Sauna



Objektnummer: 1945/83

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	292,50 m²
Verkaufsfläche:	342,10 m²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	4
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,96
Kaufpreis:	3.200.000,00 €
Betriebskosten:	469,50 €
USt.:	58,86 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

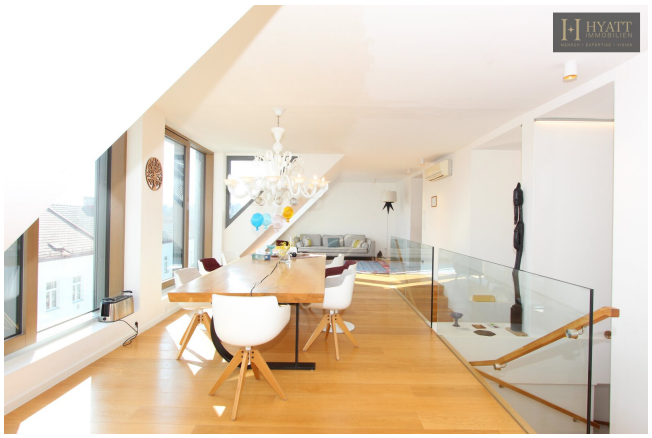
Ihr Ansprechpartner



Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH






































BREAD



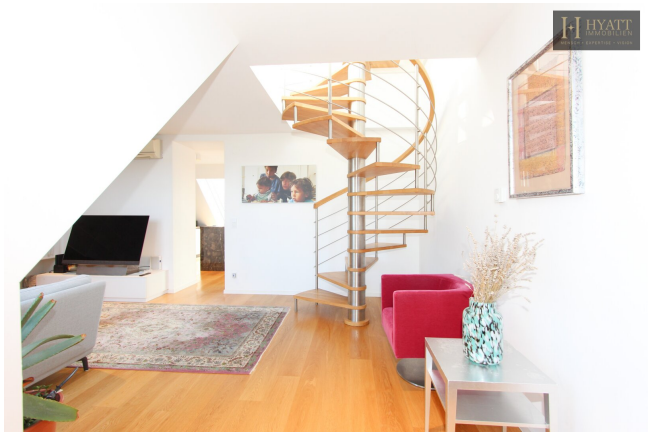










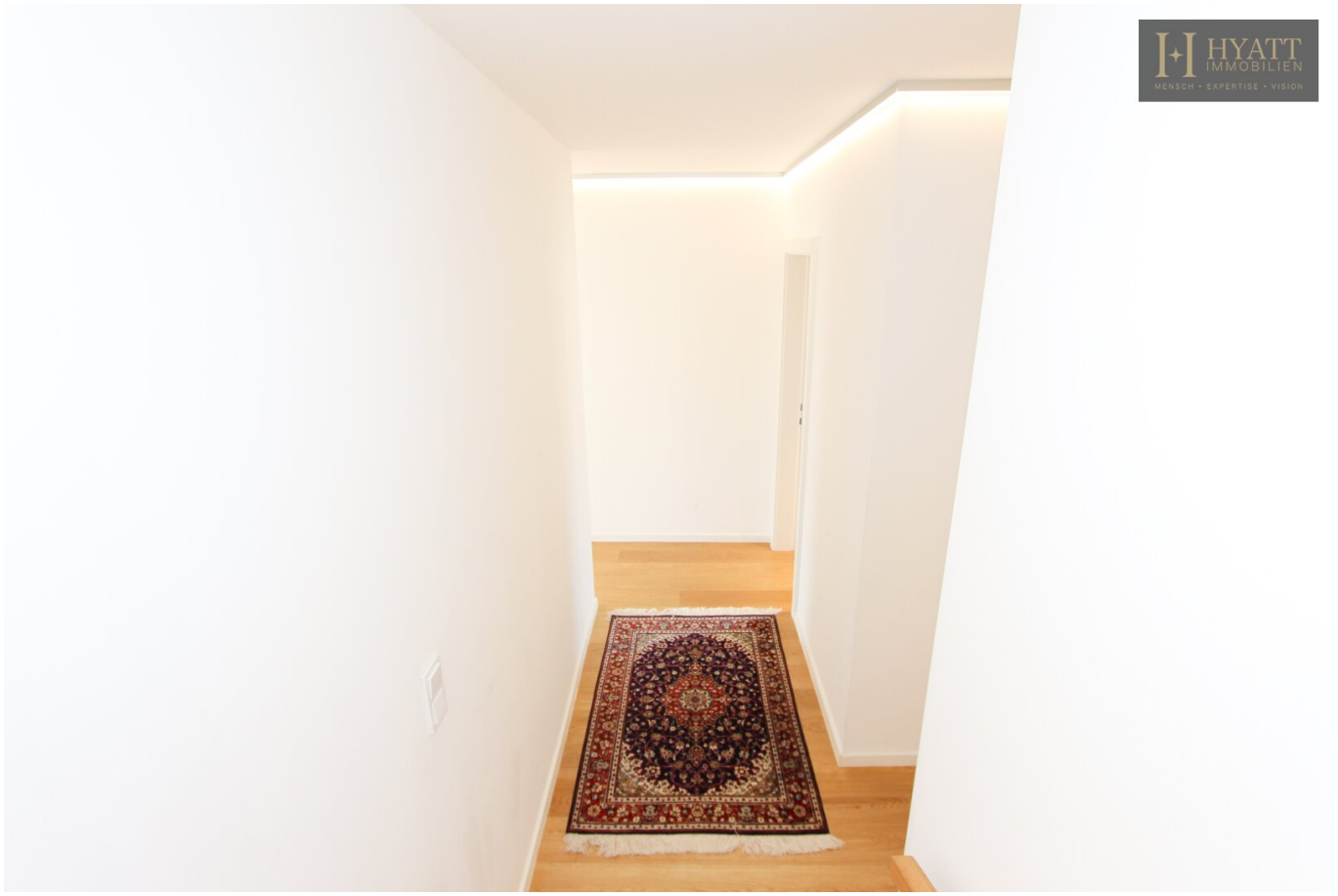














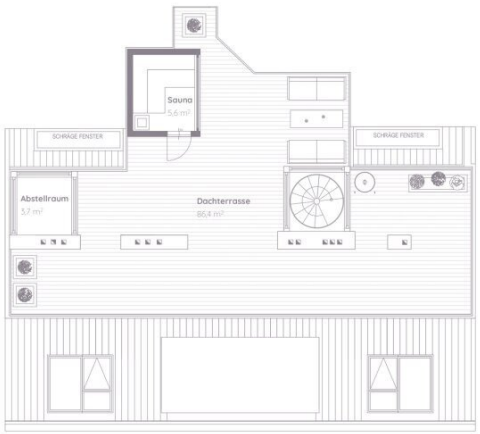






Die planliche Darstellung der Wohneinheiten in den Verkaufsplänen dient lediglich der Illustration über die Raumaufteilung. Da im Zuge des behördlichen Genehmigungsverfahrens vereinzelte Widmungsänderungen von einzelnen Zimmern möglich sind, wird seitens der AK Projektentwicklung GmbH und seitens der Vermarktungsunternehmen keine Gewähr für die tatsächliche Ausführung übernommen.

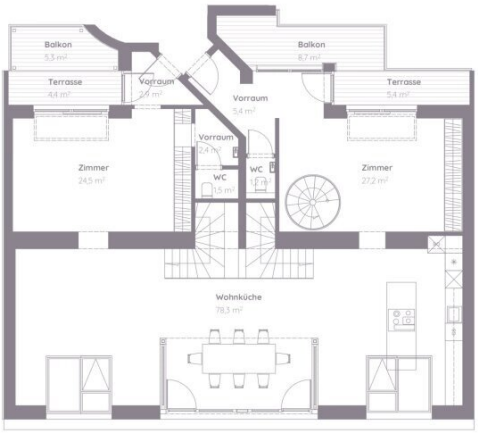
N



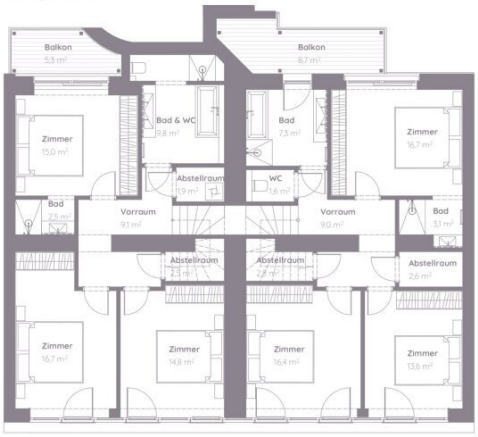
Dachdraufsicht

Berechnung der Verkaufsflächen

Balkon	1/2
Terrasse	1/2
Dachterrasse	1/3
Sauna	1/3



Dachgeschoss



3.Obergeschoss

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH + EXPERTISE + VISION
1190 Wien

3.Obergeschoss

Vorraum	9,1 m²
Vorraum	9,0 m²
Bad & WC	9,8 m²
WC	1,6 m²
Bad	7,3 m²
Bad	3,1 m²
Bad	2,5 m²
Abstellraum	1,9 m²
Abstellraum	2,5 m²
Abstellraum	2,8 m²
Abstellraum	2,6 m²
Zimmer	15,0 m²
Zimmer	16,7 m²
Zimmer	16,7 m²
Zimmer	14,8 m²
Zimmer	16,4 m²
Zimmer	13,6 m²

Dachgeschoss

Vorraum	2,9 m²
Vorraum	5,4 m²
Vorraum	2,4 m²
WC	1,5 m²
WC	1,2 m²
Zimmer	24,5 m²
Zimmer	27,2 m²
Wohnküche	78,3 m²
Abstellraum	3,7 m²
Wohnfläche	**292,5 m²**
Balkon	5,3 m²
Balkon	8,7 m²
Balkon	5,3 m²
Balkon	8,7 m²
Terrasse	4,4 m²
Terrasse	5,4 m²
Dachterrasse	86,4 m²
Sauna	5,6 m²
Verkaufsfläche	**342,1 m²**

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das Design, Raum und Atmosphäre vereint: Auf **ca. 293 m² Wohnfläche** mit **ca. 96 m² Terrassen** und **ca. 28 m² Balkonen** entsteht ein einzigartiges Wohngefühl – ruhig, hell, großzügig und bis ins Detail hochwertig ausgestattet.

Ursprünglich zwei separate Wohnungen, heute ein beeindruckendes **Duplex-Penthouse** – bei Bedarf mit einer einfachen Trennwand wieder in zwei vollwertige Einheiten teilbar. **Zwei Wohnungseingänge** sind vorhanden.

Raumaufteilung & Wohngefühl

Obere Ebene (Eingangsebene – barrierefrei erreichbar):

Großzügige **Wohnküche** mit Designerküche, **Spielraum** und **Fernsehraum**. In diesen drei Räumen sorgen **leichte Dachschrägen** für Loft-Charakter und Atmosphäre. Von hier gelangt man direkt auf **zwei große, sonnige Terrassen** – ideal für Essen im Freien, Loungebereich und Gäste.

Untere Ebene (Schlafbereich):

Ruhige Rückzugszone mit mehreren Schlafzimmern, Homeoffice-/Gästebereichen, Bädern und Stauraum – **ohne Dachschrägen** und mit angenehmer Raumhöhe.

Dachterrasse:

Über eine **Wendeltreppe** von der oberen Ebene erreichbar. Hier wartet das Alleinstellungsmerkmal: eine weitläufige **Dachterrasse mit 360°-Rundumblick über Wien und eigener Sauna** – Ihr privater Logenplatz für Sonnenaufgänge, Sundowner und entspannte Abende über der Stadt.

Highlights & Ausstattung

- Wohnfläche: **ca. 293 m²**
- Außenflächen: **ca. 96 m² Terrassen** (davon **ca. 86,4 m² Dachterrasse**) + **ca. 28 m² Balkone**
- **9 Zimmer**, **4 Bäder**, **4 WCs**, **4 Abstellräume**
- **Neubau (2016)**, Zustand: **sehr gut**, **absolute Ruhelage**

- **Barrierefreier Zugang** bis zur **oberen Wohnebene** (kein Stufenlauf bis zur Eingangstür)
- **Interne Treppen** zur unteren Schlafebene und zur Dachterrasse (Wendeltreppe)
- **Designerküche** mit hochwertigen Geräten
- **Maßgefertigte Tischler-Einbauten in der gesamten Wohnung** (Regale, Schränke, Stauraum)
- **Wasserfilteranlage** für zusätzlich aufbereitetes Wiener Wasser
- **Komplett klimatisiert**
- **Dachterrasse mit Sauna** und **Rundumblick**
- **2 Garagenplätze** im Haus (von insgesamt 3 – faktisch fast privat), nur wenige Schritte zum Lift
- **Freie Sichtachsen in alle Richtungen**
- **Raumhöhe ca. 2,68 m**
- **Variable Nutzung** – einfache Wiederteilung in zwei Wohnungen möglich (zwei Eingänge vorhanden)

Ein Penthouse für Menschen, die Großzügigkeit lieben, Privatsphäre schätzen und das besondere Mehr suchen – mit einer **Dachterrasse samt Sauna**, die jeden Abend zum Erlebnis macht.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap