

**Über den Dächern von Wien – Penthouse mit Terrassen
und Blick auf die Wahrzeichen der Stadt, 285m²,
atemberaubender Stadtblick, 4,98 Mio €**



Stilvoller Wohnbereich

Objektnummer: 1609/47293

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	285,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	4.980.000,00 €
Betriebskosten:	850,00 €
Provisionsangabe:	

179.280,00 € inkl. 20% USt.

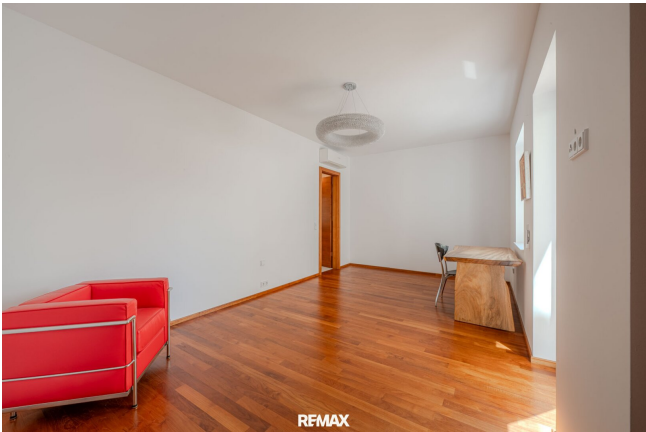
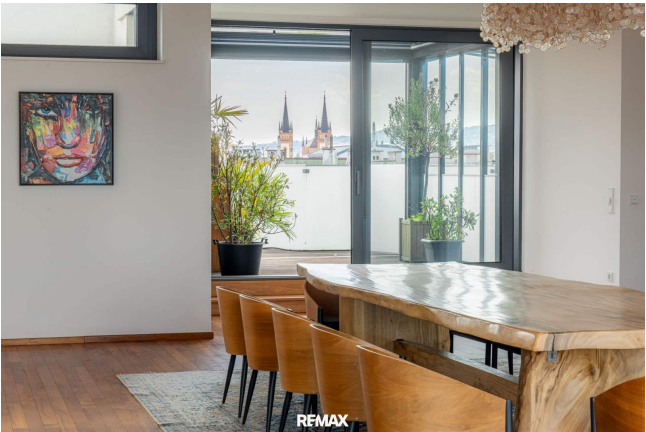
Ihr Ansprechpartner

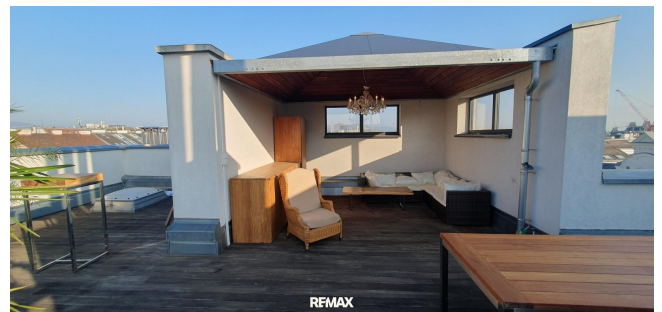
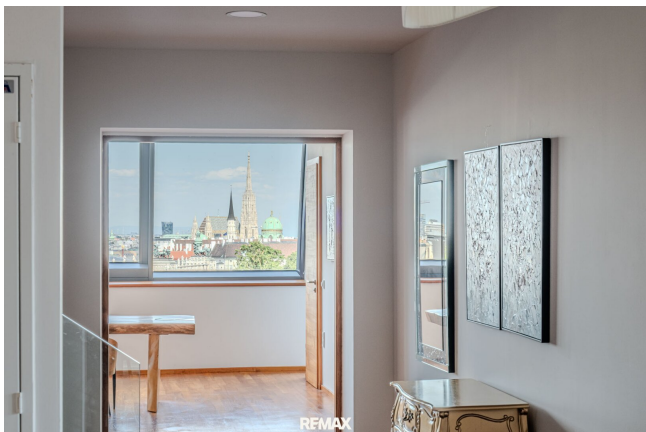


Mag. Georg Mayer

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien





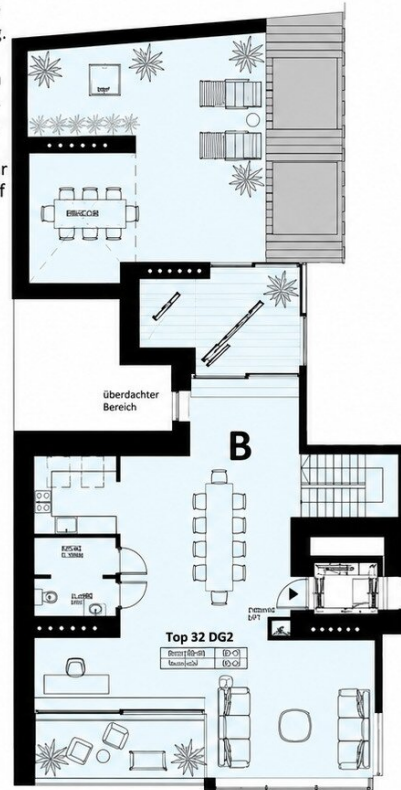




Top 32 DG1+2, gesamt 285m2 oder Teilungsvariante 1 in A 105m2 und B 180m2, Terrassen 101m2
 DG1:195m2, DG2: 90m2. Salon 84m2, 2 Wohnzimmer, 4 Schlafzimmer, 3 Küchen, 3 Bad, 4 WC, 2 Garderoben, 2 Lager

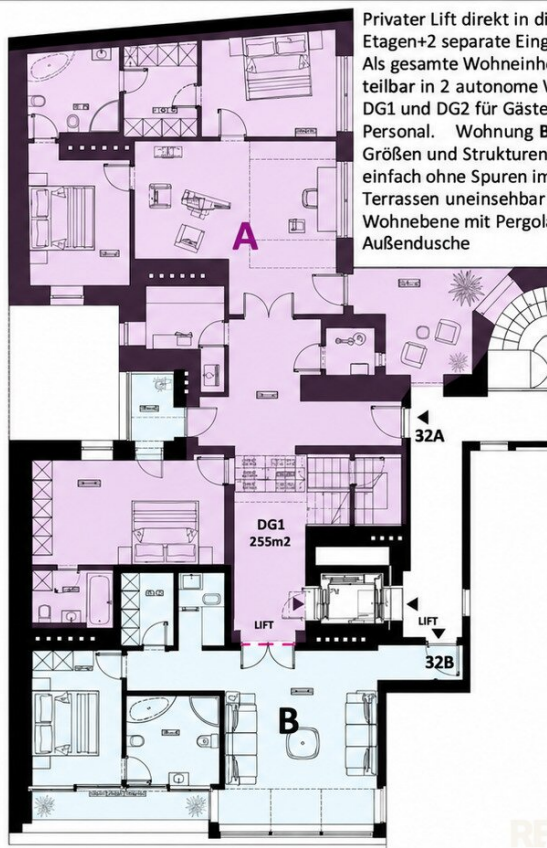


Privater Lift direkt in die Wohnung in beide Etagen+2 separate Eingänge über den Gang. Als gesamte Wohneinheit mit 285m2 oder teilbar in 2 autonome Whg: A mit 105m2 in DG1 für Gäste, Büro, Vermietung, Personal. Wohnung B (180m2, je 90m2 in DG1+DG2). Größen und Strukturen der Zimmer relativ einfach ohne Spuren im Parkett veränderbar Terrassen uneinsehbar stadt- u.hofseitig auf Wohnebene mit Pergola und Pavillon. Außendusche

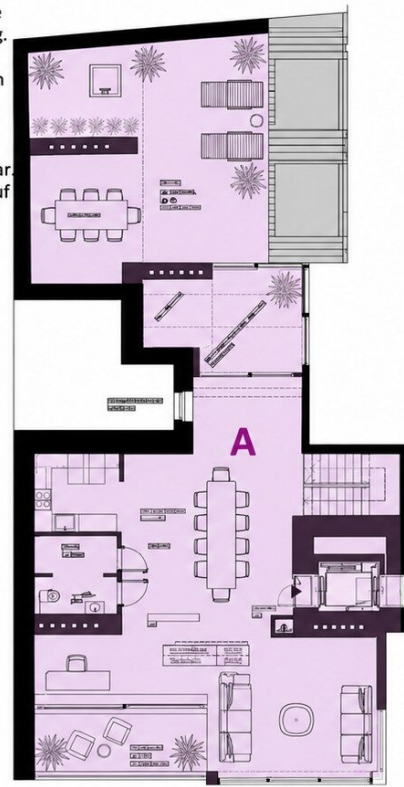


REMAX

Top 32 DG1+2, gesamt 285m2 oder Teilungsvariante 2 in A 225m2 und B 60m2, Terrassen 101m2
 DG1:195m2, DG2: 90m2. Salon 84m2, 2 Wohnzimmer, 4 Schlafzimmer, 3 Kichen, 3 Bad, 4 WC, 2 Garderoben, 2 Lager



Privater Lift direkt in die Wohnung in beide Etagen+2 separate Eingänge über den Gang. Als gesamte Wohneinheit mit 285m2 oder teilbar in 2 autonome Whg: A mit 225m2 in DG1 und DG2 für Gäste, Büro, Vermietung, Personal. Wohnung B mit 60m2 in DG1. Größen und Strukturen der Zimmer relativ einfach ohne Spuren im Parkett veränderbar. Terrassen uneinsehbar stadt- u.hofseitig auf Wohnebene mit Pergola und Pavillon. Außendusche



REMAX

Objektbeschreibung

Eckdaten:

- Privater Eingang, Garage und Direktlift - ausschließlich für die Eigentümer nutzbar
- Alle Terrassen auf Wohnebene, keine Dachterrasse
- Durchgehende, senkrechte Panoramaverglasung auf Vorder- und Rückseite
- Ca. 285 m² Wohnfläche
- Rund 100 m² Terrassen auf Wohnebene
- Ca. 90 m² Salon
- 2 weitere Wohn- beziehungsweise Büroräume
- 4 Schlafzimmer
- 3 Bäder en suite
- 4 WCs
- 2 Küchen
- Pavillon und Pergola
- Außendusche
- Anschlüsse für Sauna und Whirlpool
- Massive Teakböden
- Bäder mit Echtmarmor
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage in allen Räumen
- Keine Dachschrägen

- Teilbar in 2 eigenständige Wohneinheiten
- Eigener Wohnungszugang
- Private Garage mit Liftzugang
- Privater Direktilift in beide Dachgeschoßebenen
- Fixer Garagenstellplatz separat anmietbar: € 270 monatlich
- Barrierefrei
- Erstbezug
- Sofort beziehbar

Über den Dächern Wiens eröffnet sich ein Zuhause mit außergewöhnlicher Weite: Dieses **Penthouse im 8. Bezirk** vereint rund **285 m² Wohnfläche** auf zwei Dachgeschoßebenen mit rund **100 m² Terrassen**. Der Blick über die Stadt und die großzügige Raumaufteilung bieten den passenden Rahmen für entspannte Stunden und gesellige Abende.

Im Mittelpunkt steht der etwa **90 m² große Salon**. Lichtdurchflutet und mit weitem Stadtblick bietet er Platz für einen großzügigen Wohnbereich und einen langen Esstisch. **Zwei weitere Wohn- beziehungsweise Büroräume** ermöglichen individuelle Nutzungsmöglichkeiten als Rückzugsort, Arbeitszimmer oder zusätzlicher Aufenthaltsbereich.

Mit **vier Schlafzimmern, drei Bädern en suite, vier WCs und zwei Küchen** bietet das Penthouse viel Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. **Massive Teakböden**, Bäder mit **Echtmarmor, Fußbodenheizung** und **individuell steuerbare Klimaanlage in allen Räumen** prägen die Ausstattung. Rund **2,75 Meter Raumhöhe** und senkrechte Panoramafenster schaffen ein offenes, helles Wohngefühl – **ohne Dachschrägen**. Die **Fußbodenheizung** kann in den Bädern jeweils noch zusätzlich elektrisch betrieben werden, beispielsweise auch im Frühjahr, wenn die generelle Heizung nicht mehr eingeschaltet ist.

Besondere Flexibilität bietet die Möglichkeit, das Penthouse in **zwei eigenständige Wohneinheiten mit jeweils eigenem Eingang** zu teilen. Dadurch lassen sich beispielsweise separate Bereiche für Familie, Gäste oder das Arbeiten von zu Hause schaffen.

Die Penthousewohnungen sind bequem mit dem Aufzug erreichbar – sowohl direkt von der Garage als auch über einen separaten, privaten Eingang, der ebenfalls zum Lift führt. Über diesen Zugang besteht zudem eine Verbindung zur Garage.

Das Penthouse ist **barrierefrei, unmöbliert und als Erstbezug sofort beziehbar**.

Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen: Cafés, Restaurants, Geschäfte und Grünflächen liegen in der Nähe. Ringstraße, Parlament, Burgtheater und Museen sind rasch erreichbar. So entsteht ein Zuhause, das großzügiges Wohnen über der Stadt mit dem Alltag mitten in Wien verbindet.

Die **Terrassen auf Wohnebene** erweitern den Wohnraum ins Freie. Stadtseitig reicht der Blick unter anderem zum Parlament, zur Hofburg, zum Rathaus und zum Stephansdom. Auf der hofseitigen Terrasse schaffen **Pavillon und Pergola** einen geschützten Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten oder **gemütliche Grillabende**. Eine **Außendusche** sowie **Anschlüsse für Sauna und Whirlpool** ergänzen das Angebot.

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 <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap