

**Wien zu Füßen – lichtdurchflutetes Penthouse mit zwei
Blickrichtungen – 168m² Wohnraum um 2,98 Mio. €!**



Wohnen mit weitem Stadtblick

Objektnummer: 1609/47297

**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:	168,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	2.980.000,00 €
Betriebskosten:	700,00 €
Provisionsangabe:	

71.520,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



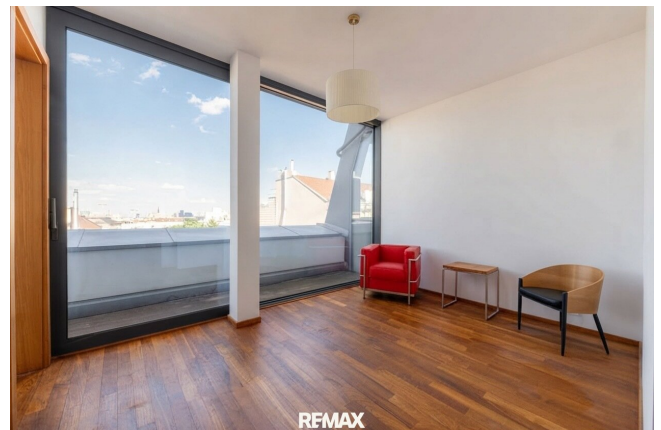
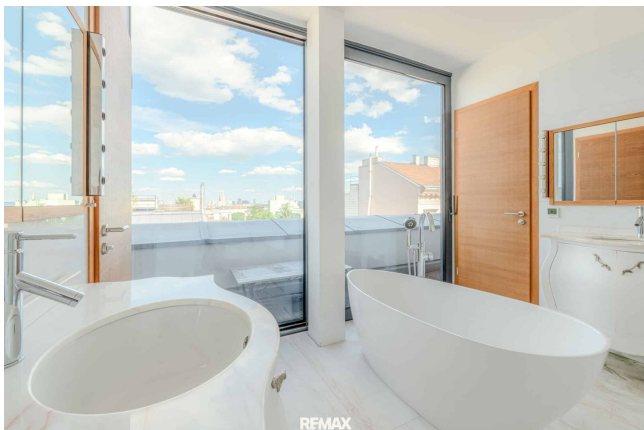
Mag. Georg Mayer

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

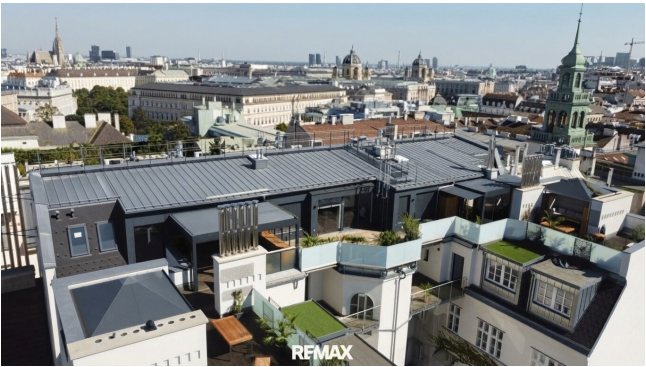
T +43 1 997 1000
H +43 660 122 58 00

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

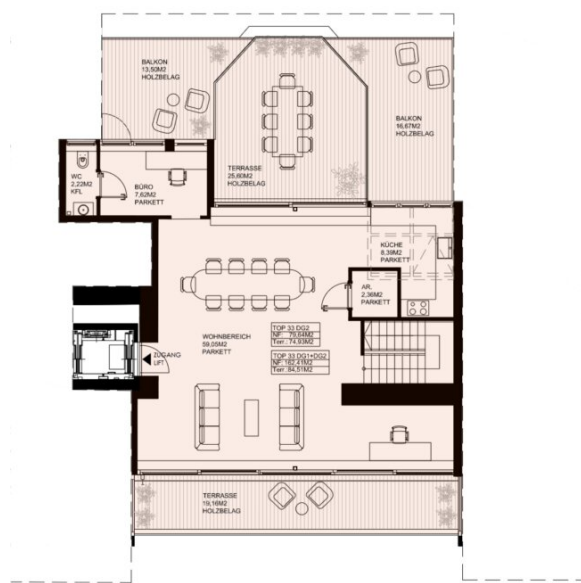
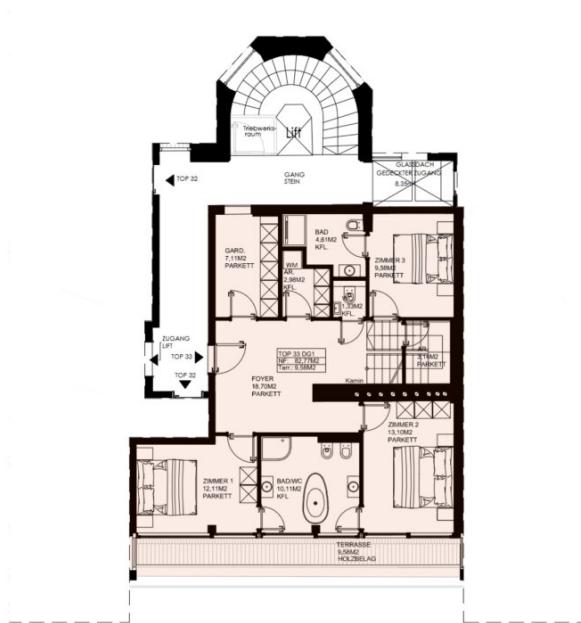
termin zur







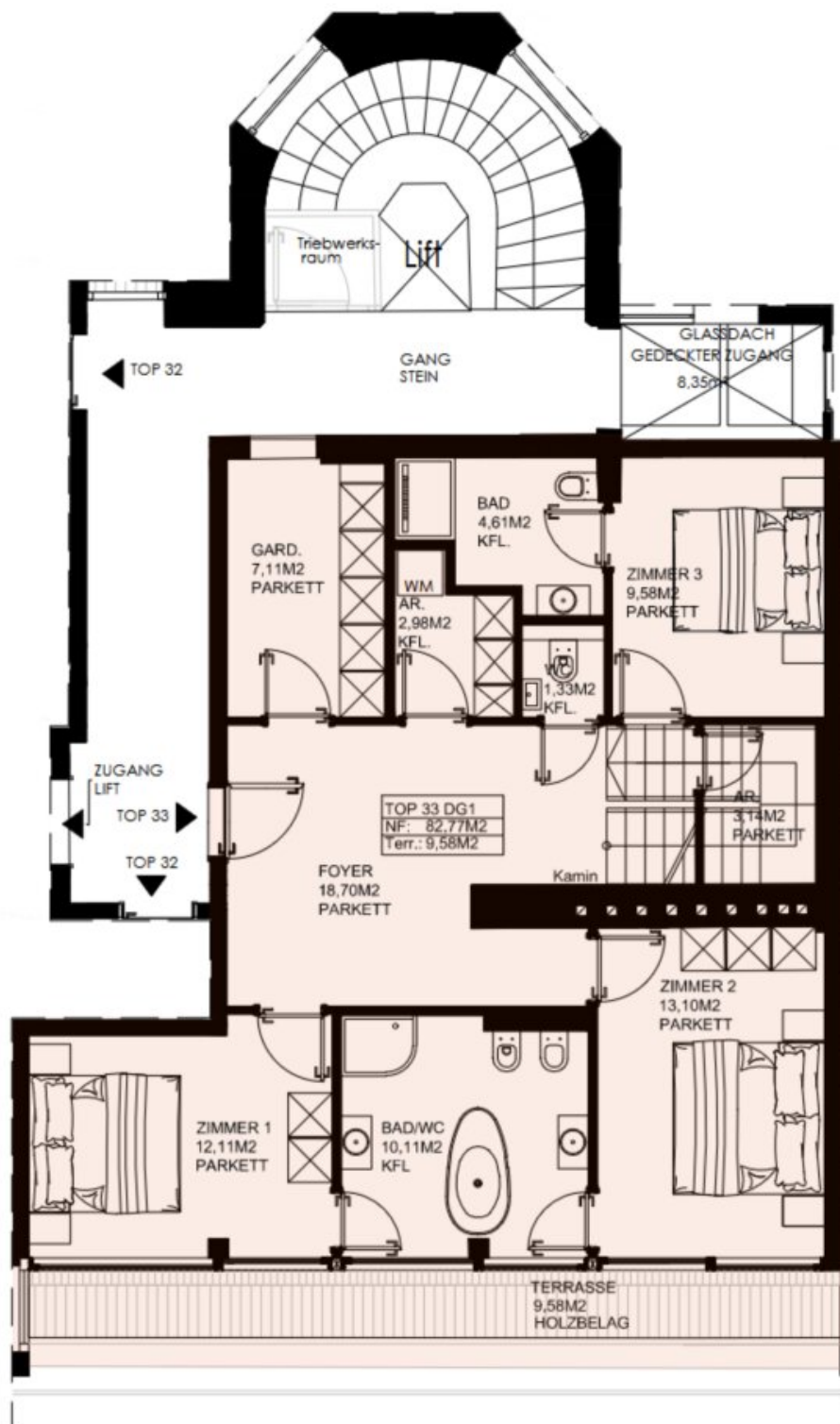




TOP 33 DG1+2 Wohnfläche: 168m² Terrassen: 85m²

REMAX

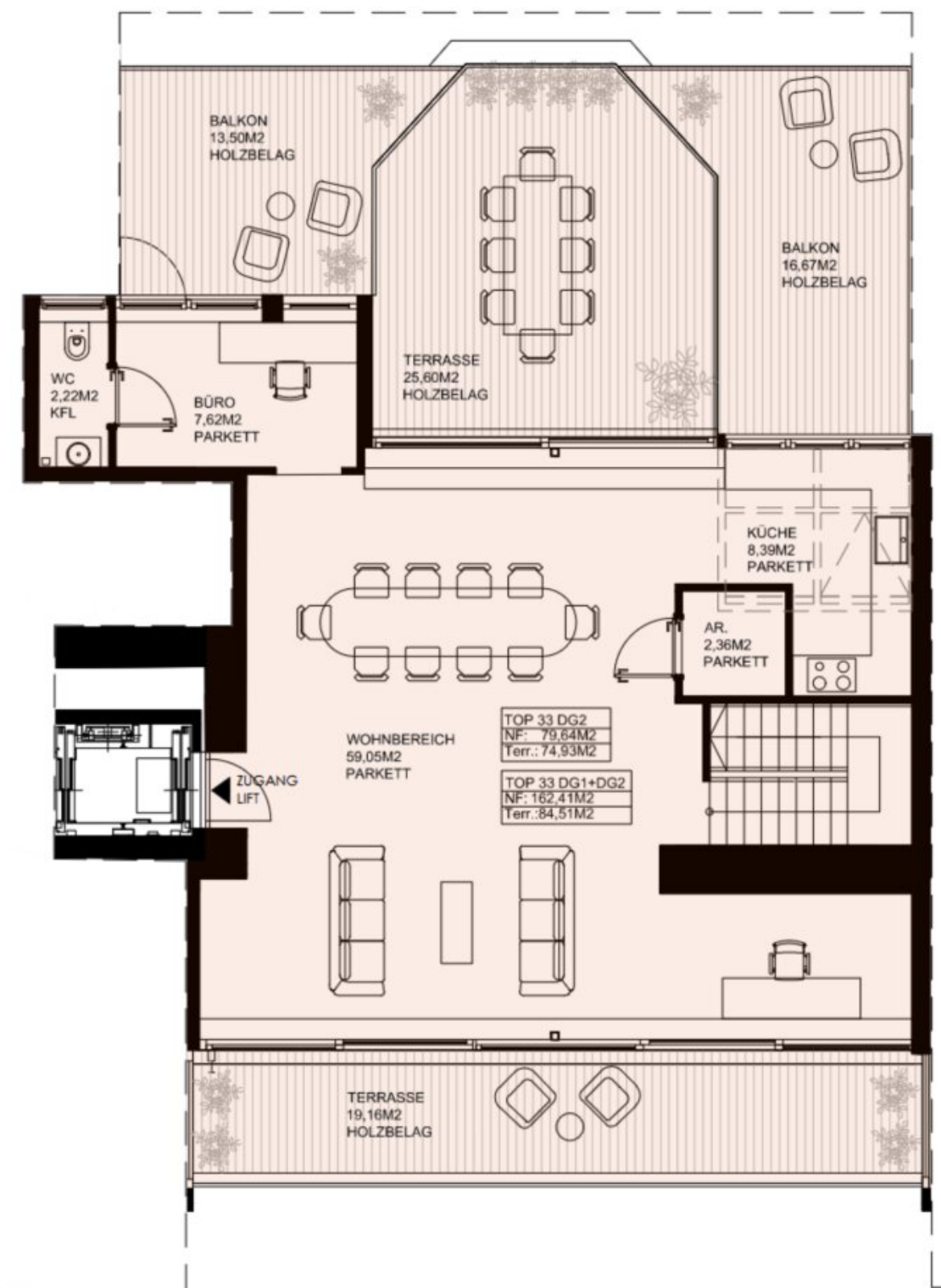
TOP 33 - DG1



Vergroesserter Ausschnitt aus dem Grundriss

REMAX

TOP 33 - DG2



Vergrosserter Ausschnitt aus dem Grundriss

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
- 168 m² Wohnfläche auf zwei Dachgeschoßebenen
- Rund 85 m² Terrassen auf Wohnebene
- Ca. 75 m² Salon
- Etwa 10 Meter breite Glasfront
- Stadtterrasse mit Blick über Wien
- Ca. 35 m² blickgeschützte Terrasse auf der Hofseite
- Blick Richtung Kahlenberg
- 2 bis 3 Schlafzimmer
- 2 Bäder en suite
- 2 separate WCs
- Küche mit Vorratsraum
- Kleines Büro
- Begehbare Garderobe
- Wirtschaftsraum
- Großzügiges Foyer
- Massive Teakböden

- **Bäder mit Echtmarmor**
- **Klimaanlage in allen Räumen**
- **Senkrechte Panoramafenster**
- **Keine Dachschrägen**
- **Eigener Wohnungszugang**
- **Privater Hauseingang**
- **Private Garage mit Liftzugang**
- **Fixer Garagenstellplatz separat anmietbar: € 270 monatlich**
- **Privater Direktlift**
- **Erstbezug**
- **Sofort beziehbar**

Eine breite Glasfront, der Blick über Wien und großzügige Terrassen auf beiden Seiten: **Apartment 33 im 8. Bezirk** bietet ein besonderes Wohngefühl auf **zwei Dachgeschoßebenen**. Auf **168 m² Wohnfläche** verbinden sich offene Wohnbereiche mit privaten Rückzugsorten.

Das Herzstück ist der rund **75 m² große Salon auf der oberen Wohnebene**. Eine etwa **zehn Meter breite Fensterfront** öffnet den Raum zur Stadtterrasse und bringt viel Licht ins Innere. Hier finden ein großzügiger Essbereich und eine gemütliche Wohnlandschaft ihren Platz. **Küche, Vorratsraum, ein kleines Büro und ein separates WC** ergänzen diese Ebene, die auch mit dem **privaten Direktlift** erreichbar ist.

Insgesamt rund 85 m² Terrassen auf Wohnebene bieten unterschiedliche Plätze für Stunden im Freien. Stadtseitig begleitet der Blick über die Dächer den Morgenkaffee. Die rund **35 m² große, blickgeschützte Terrasse auf der Hofseite** eröffnet den Blick Richtung Kahlenberg und schafft einen ruhigen Rahmen für entspannte Nachmittage und gesellige Abende.

Auf der **unteren Wohnebene des Penthouses** befinden sich **zwei Schlafzimmer mit Stadtblick** sowie ein **weiteres Schlafzimmer beziehungsweise Kabinett**. **Zwei Bäder en suite**, eine **begehbare Garderobe**, ein **Wirtschaftsraum**, ein großzügiges Foyer und ein weiteres separates WC vervollständigen die Aufteilung. Eines der Marmorbäder empfängt die

Morgensonne und ist mit **Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken** ausgestattet. Die **Fußbodenheizung** kann in den Bädern jeweils noch zusätzlich elektrisch betrieben werden, beispielsweise auch im Frühjahr, wenn die generelle Heizung nicht mehr eingeschaltet ist.

Massive Teakböden, Klimaanlage in allen Räumen und senkrechte **Panoramafenster ohne Dachschrägen** prägen die Ausstattung. 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. Ein fixer Garagenstellplatz kann separat angemietet werden. Das Penthouse ist **unmöbliert und als Erstbezug sofort beziehbar**.

Die Umgebung bietet das Wiener Stadtleben in angenehmer Nähe: Ringstraße, Parlament, Burgtheater und Museen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Cafés, Restaurants, Geschäfte und ein Park ergänzen das vielseitige Umfeld. Ein Zuhause für Menschen, die zentral wohnen und zugleich Raum, Ruhe und Weitblick genießen möchten.

Eckdaten:

- **168 m² Wohnfläche auf zwei Dachgeschoßebenen**
- **Rund 85 m² Terrassen auf Wohnebene**
- **Ca. 75 m² Salon**
- **Etwa 10 Meter breite Glasfront**
- **Stadtterrasse mit Blick über Wien**
- **Ca. 35 m² blickgeschützte Terrasse auf der Hofseite**
- **Blick Richtung Kahlenberg**
- **2 bis 3 Schlafzimmer**
- **2 Bäder en suite**
- **2 separate WCs**
- **Küche mit Vorratsraum**
- **Kleines Büro**
- **Begehbare Garderobe**

- **Wirtschaftsraum**
- **Großzügiges Foyer**
- **Massive Teakböden**
- **Bäder mit Echtmarmor**
- **Klimaanlage in allen Räumen**
- **Senkrechte Panoramafenster**
- **Keine Dachschrägen**
- **Eigener Wohnungszugang**
- **Privater Hauseingang**
- **Private Garage mit Liftzugang**
- **Fixer Garagenstellplatz separat anmietbar: € 270 monatlich**
- **Privater Direktlift**
- **Erstbezug**
- **Sofort beziehbar**

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