Luxuriöses Penthouse im Servitenviertel – 6 Zimmer, Dachterrasse & Whirlpool



Objektnummer: 23017

Eine Immobilie von IMMOfair

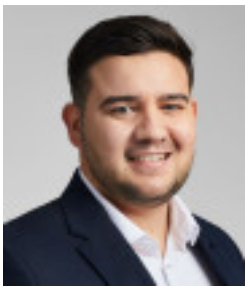
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schulz-Straßnitzki-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	193,50 m²
Nutzfläche:	371,20 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Kaufpreis:	3.200.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

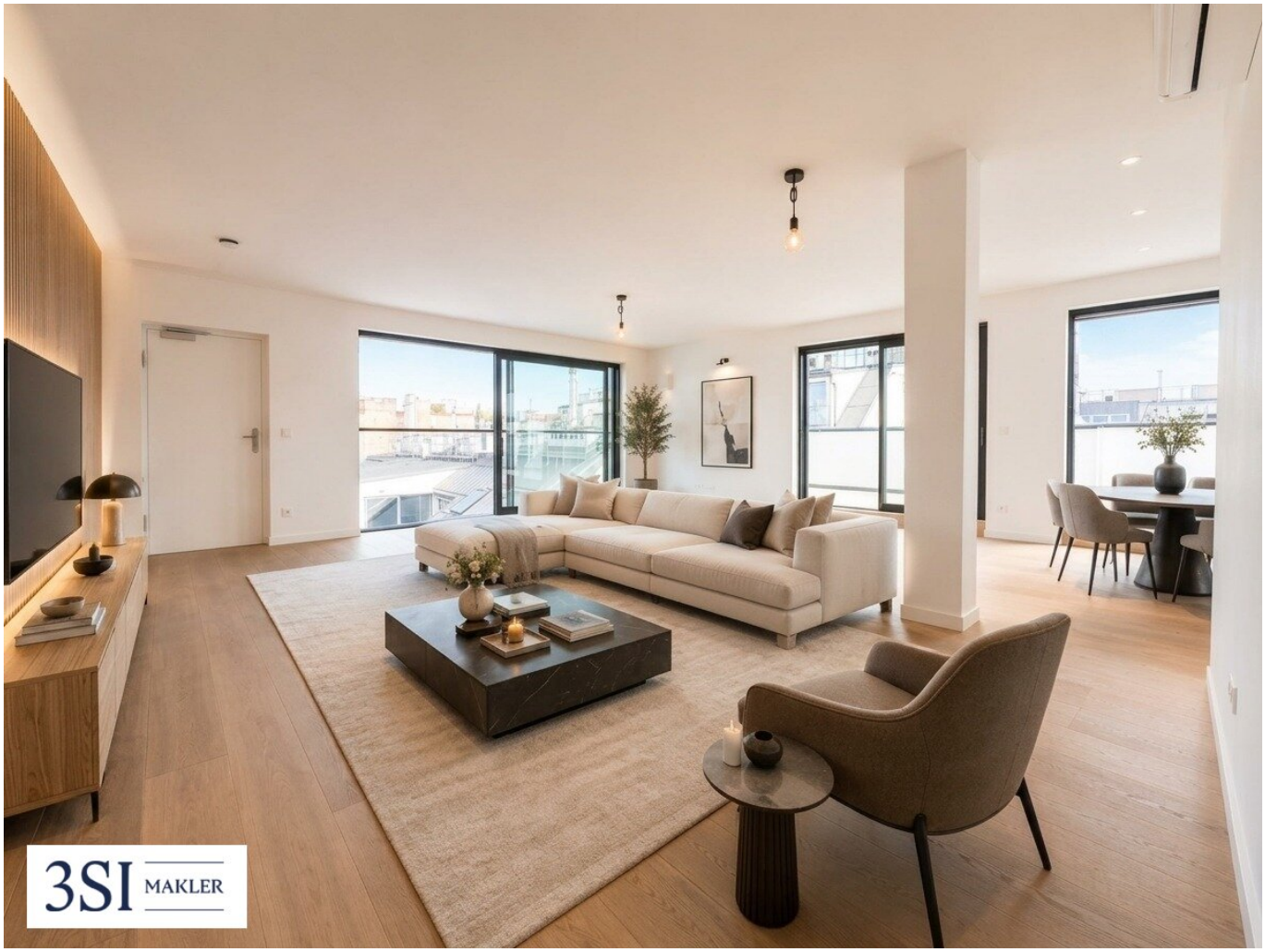
Ihr Ansprechpartner

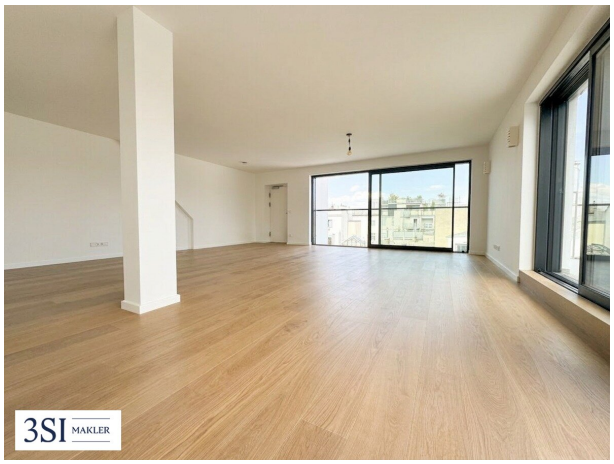


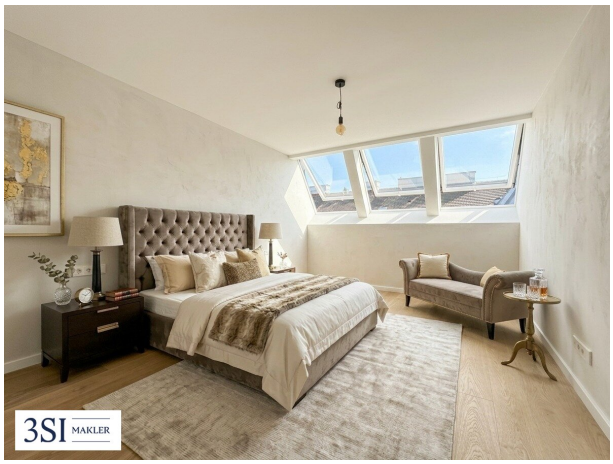
Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

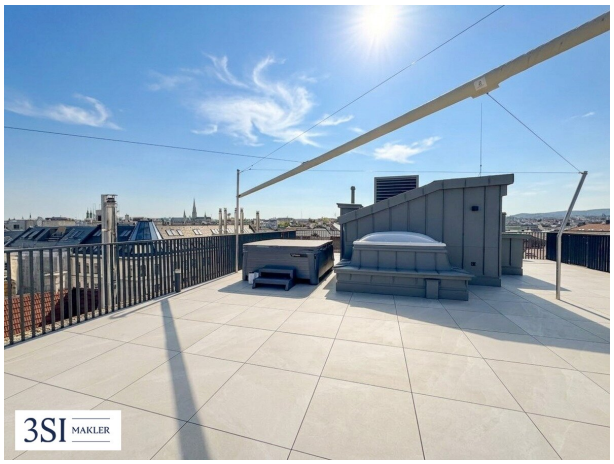
T +43 1 607 58 58 - 54

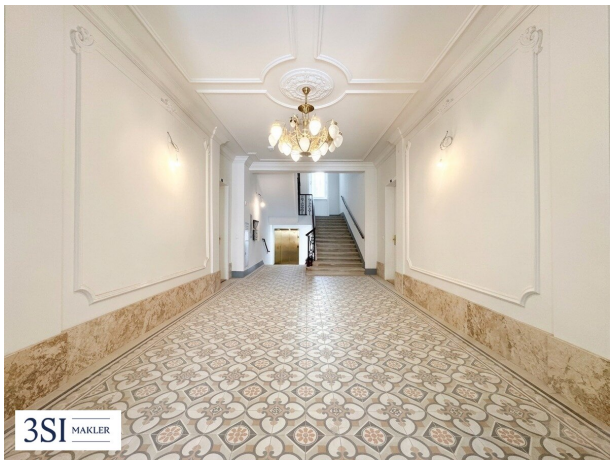


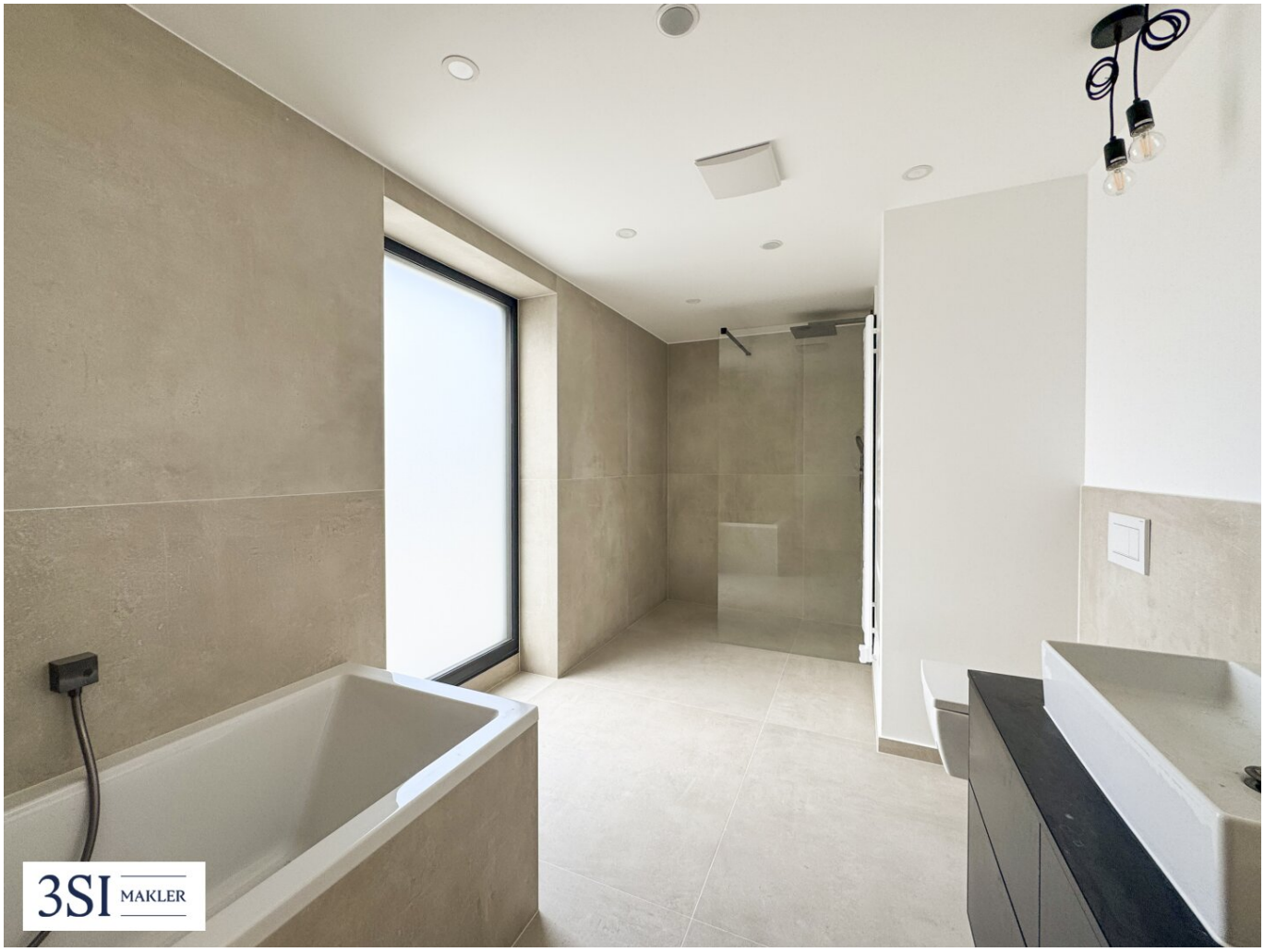














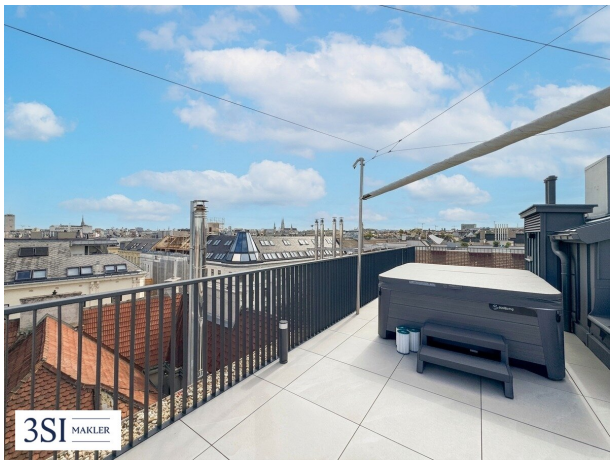


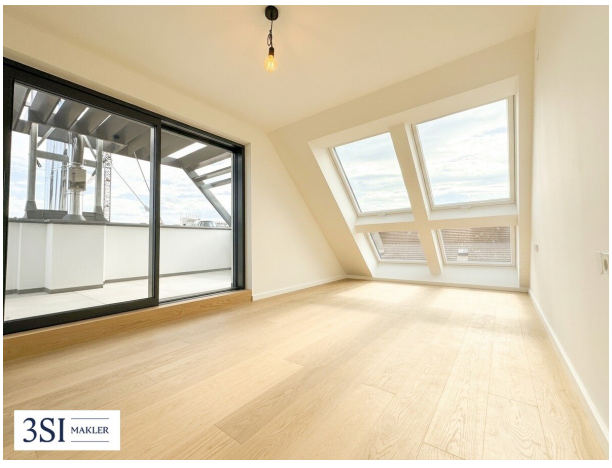










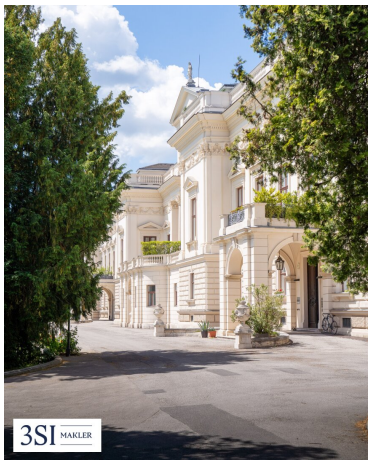



3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER








3SI
MAKLER

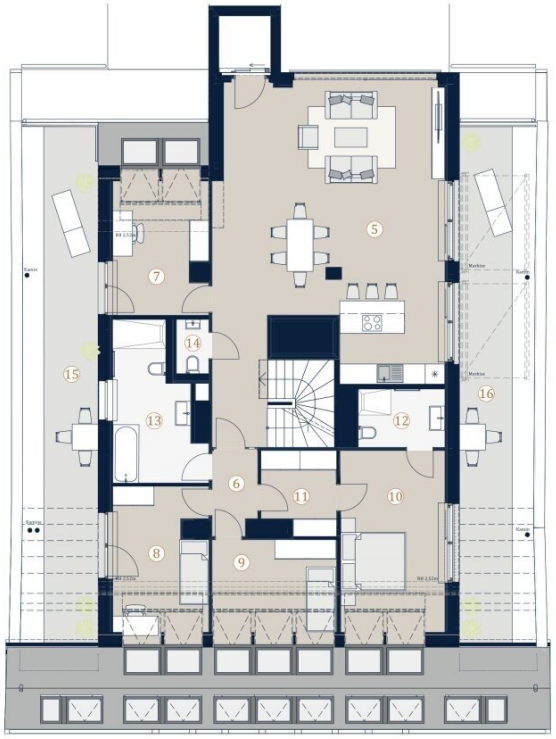
Top 16
1. Dachgeschoss • 2. Dachgeschoss

Wohnfläche	**193,5 m²**
Aussenflächen	**173,7 m²**

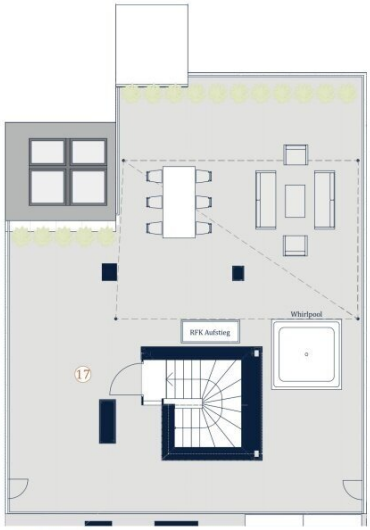
1	Vorraum	7,4 m²
2	Zimmer	20,3 m²
3	Bad	4,9 m²
4	Abstellraum	4,5 m²
5	Wohnküche	63,5 m²
6	Gang	3,5 m²
7	Zimmer	14,4 m²
8	Zimmer	15,6 m²
9	Zimmer	14,9 m²
10	Zimmer	21,1 m²
11	Schrankraum	5,6 m²
12	Bad	4,8 m²
13	Bad	11,3 m²
14	WC	1,7 m²
15	Terrasse	28,1 m²
16	Terrasse	27,3 m²
17	Dachterrasse	118,3 m²

Übersicht





2. Dachgeschoss



Dachterrasse



1. Dachgeschoss

A3 | M 1:100

0 1 2 3 4m

3SI MAKLER

TEAM·O
ARCHITEKTUR FÜR GENERATIONEN

Objektbeschreibung

"Über den Dächern im Rhythmus der Stadt" - das Dachgeschoß

- mit dem Lift direkt in die Wohnung
- generalsaniertes Haus
- Weitläufige Terrassen
- Split-Klimaanlagen
- Hochwertige Außenbeschattung
- Großflächige Aluminiumfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung und Sonnenschutz
- Dielenböden
- bodentiefe Schiebeelemente
- Offene Wohnkonzepte
- Edle Materialien
- Design Bäder mit hochwertiger Ausstattung
- HWB: 28,7 kWh/m²a

Das Penthouse

Willkommen in einer der außergewöhnlichsten Wohnresidenzen des Servitenviertels: Dieses exklusive Penthouse im Erstbezug vereint zeitlose Architektur, modernste Technik und höchsten Wohnkomfort auf rund 194 m² Wohnfläche.

Über drei Ebenen erstreckt sich ein durchdachtes Raumkonzept mit großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnbereichen, fünf Schlafzimmern, mehreren Terrassen sowie einer spektakulären Dachterrasse. Bodentiefe Fensterflächen schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und eröffnen beeindruckende Ausblicke über die Dächer Wiens.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang bildet das Herzstück des Penthouses und bietet den idealen Rahmen für stilvolles Wohnen und repräsentatives Empfangen. Hochwertige Materialien, modernste Gebäudetechnik sowie eine exklusive Ausstattung unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Ein einzigartiges Zuhause für Menschen, die urbanen Luxus, Privatsphäre und außergewöhnliche Architektur in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens vereinen möchten.

Raumaufteilung

1. Ebene – Zugang über das 1. Dachgeschoss

- Vorraum
- Großzügiges Schlafzimmer
- Badezimmer mit bodenebener Dusche und WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

2. Ebene

- Vorraum mit Liftzugang
- Gäste-WC
- Großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse

- Master-Bedroom mit en-suite Badezimmer (bodenebene Dusche und WC)
- Begehbarer Schrankraum
- Drei weitere Schlafzimmer bzw. Home-Offices
- Zugang zu einer weiteren Terrasse
- Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Weiteres hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, bodenebener Dusche und separatem WC

3. Ebene – Exklusive Dachterrasse

Den krönenden Abschluss dieses außergewöhnlichen Penthouses bildet die rund 118 m² große Dachterrasse – ein privater Rückzugsort über den Dächern Wiens. Genießen Sie einen beeindruckenden Panoramablick in alle Himmelsrichtungen – von den historischen Wahrzeichen der Innenstadt bis zu den Weinbergen am Stadtrand.

Ob stilvolle Outdoor-Lounge, Dinner unter freiem Himmel oder entspannte Sonnenstunden – diese außergewöhnliche Freifläche bietet den perfekten Rahmen für unvergessliche Momente und verleiht dieser Immobilie ihren unverwechselbaren Penthouse-Charakter.

Ein Wohntraum, der Exklusivität, Großzügigkeit und urbanen Luxus auf höchstem Niveau vereint.

"Ein Juwel der Wiener Lebenskunst" - Die Lage

Das Haus liegt im Herzen des Servitenviertels, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, bekannt für seinen charmanten, historischen Charakter und seine zentrale Lage. Die schmalen Gassen mit prächtigen Altbauten verleihen dem Viertel eine fast dörfliche Atmosphäre mitten in der Stadt. Die Nähe zur Universität, zum Lycée Français de Vienne und weiteren Bildungseinrichtungen macht die Gegend besonders attraktiv für Familien und Studierende. Kulinarische Genießer kommen am Wochenmarkt und in den angrenzenden Gassen mit ihren

hübschen Geschäften und Lokalen auf ihre Kosten. Der nahe liegende Liechtensteinpark bietet zudem einen Ort der Ruhe und Erholung

Zu Fuß

- U4-Station Roßauer Lände – 5 Minuten
- Servitenkirche – 4 Minuten
- Liechtensteinpark – 10 Minuten

Mit den Öffis

- Stephansplatz – 17 Minuten
- Wien Mitte – 12 Minuten
- Universität Wien – 12 Minuten

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das

sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <50m
Apotheke <150m
Klinik <475m
Krankenhaus <1.375m

Kinder & Schulen
Schule <125m
Kindergarten <325m
Universität <325m
Höhere Schule <600m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <1.775m

Sonstige
Geldautomat <300m
Bank <300m

Post <575m
Polizei <400m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <150m
Straßenbahn <300m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.675m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap