

# **NEUER PREIS: Für Design-Poeten: exklusives Penthouse mit XL-Dachterrasse & erstklassiger Architektur**



Dachterrasse

**Objektnummer: 7096**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	83,85 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	136,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,01 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,07 €
<b>USt.:</b>	20,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva-Maria Pichler**

Wohn3 Team GmbH



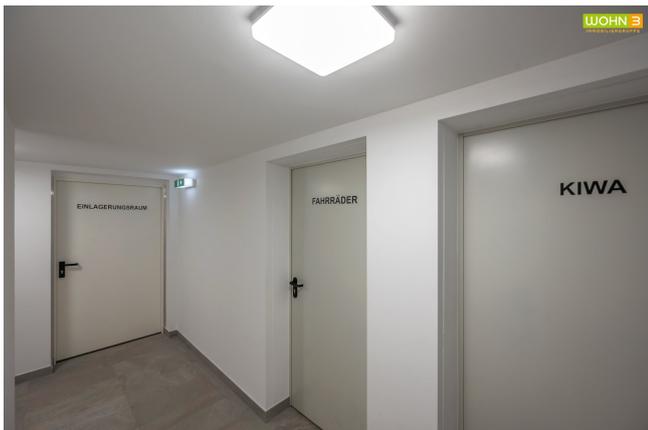




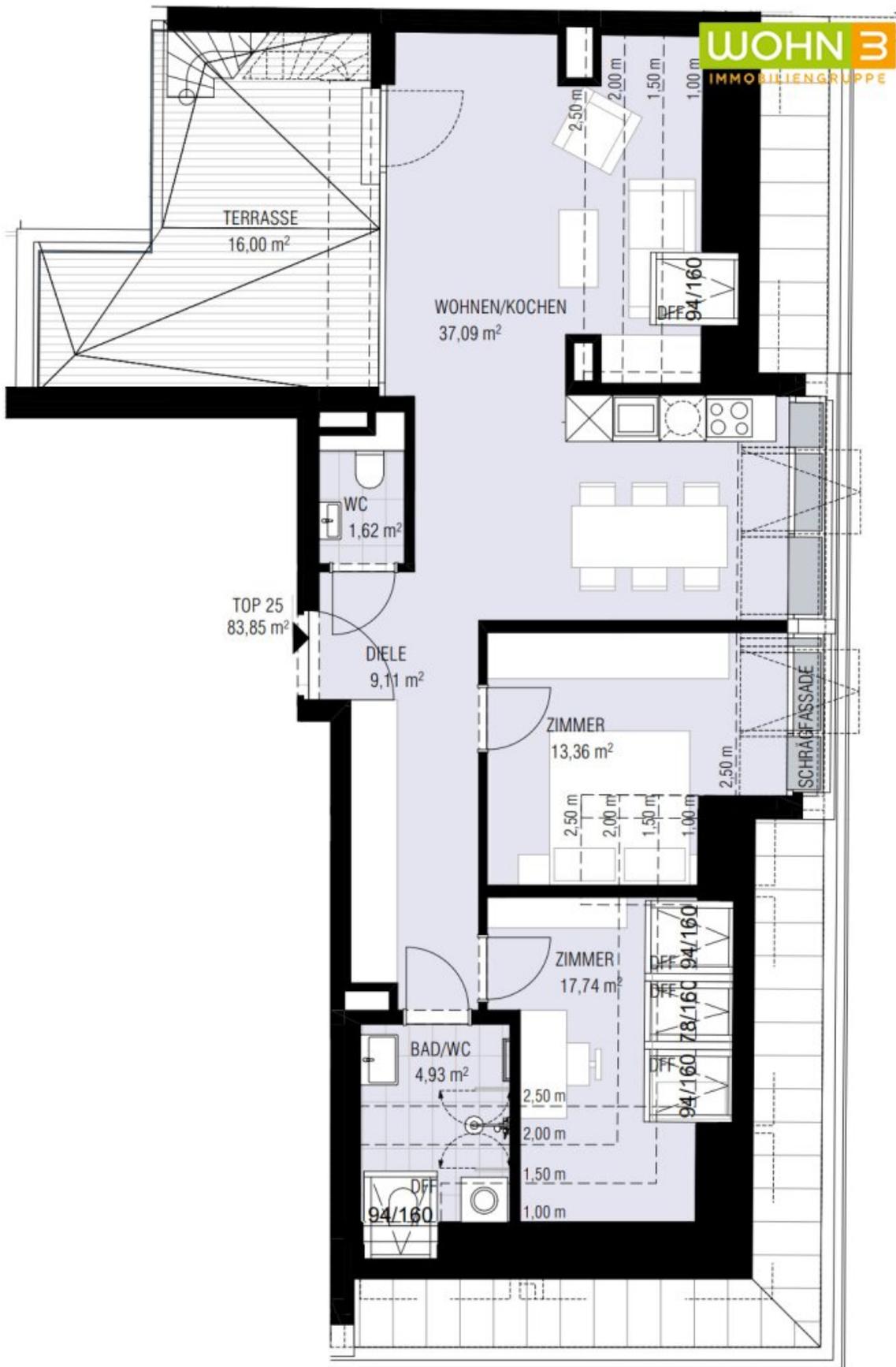




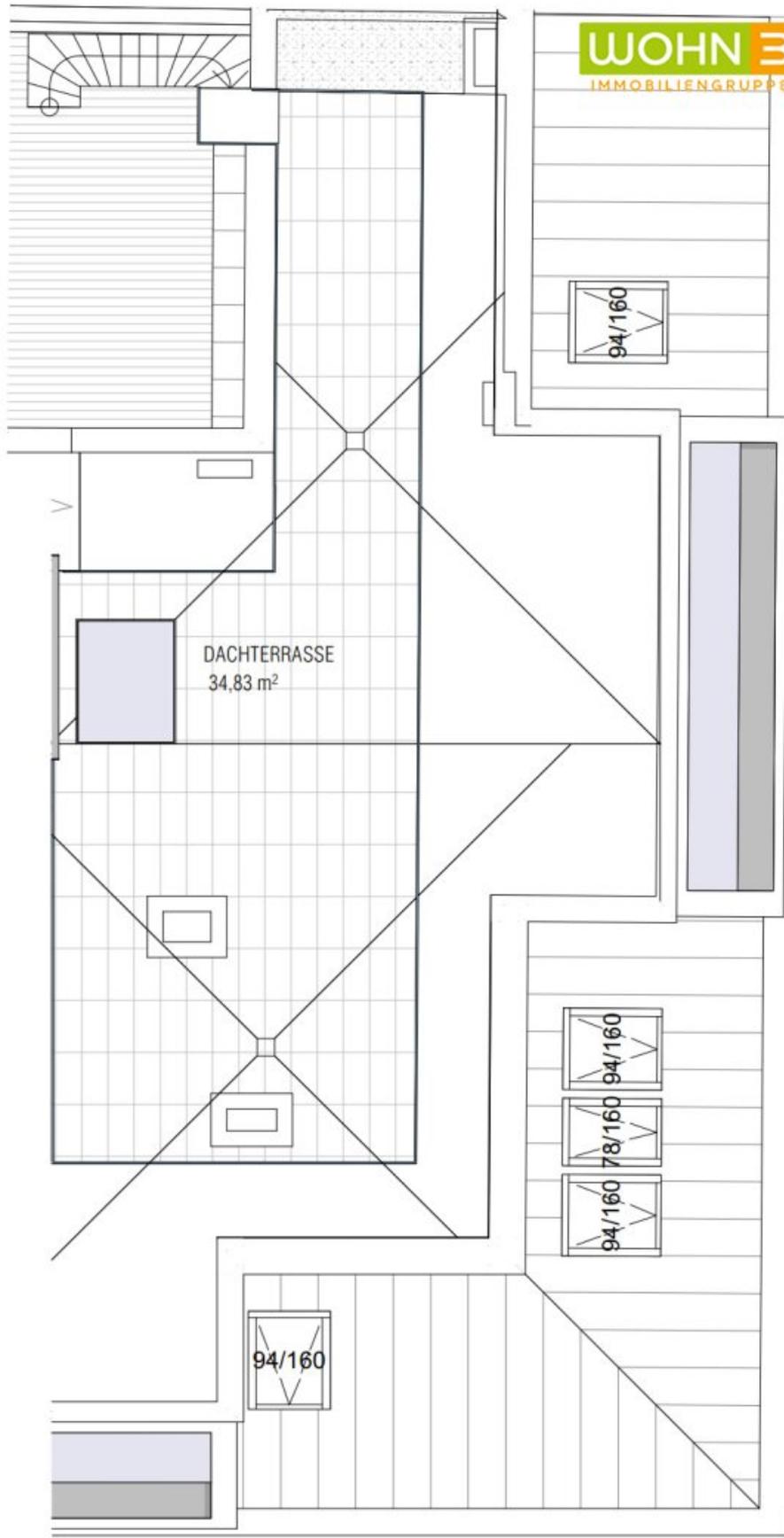








**WOHN 3**  
IMMOBILIENGRUPPE



DACHTERRASSE  
34,83 m<sup>2</sup>

94/160

94/160

78/160

94/160

94/160

## Objektbeschreibung

### Über das Projekt:

Designstarke Architektur gepaart mit **hochwertiger Ausstattung** und exklusiven Ambiente. In unmittelbarer Nähe zur **U4-Station Friedensbrücke**, dem **Donaukanal** und dem **Augarten** stehen vier erstklassige (Dachgeschoss-) Wohnungen zum Verkauf.

In der **Denisgasse**, wo urbaner Chic auf Lebensqualität trifft, bezaubern **2- bis 3-Zimmer-Wohnungen** mit durchdachter Raumaufteilung sowie **Balkonen** in Ruhelage, großzügigen **Terrassen** und traumhaften **Dachterrassen**. Genießen Sie den aufregenden **Fernblick** über die Dächer Wiens und lassen Sie sich von einem **Wohnambiente** verzaubern, das höchste Standards setzt. Die Verwendung von **Feinsteinzeug** für die Fliesen, **Echtholzparkettböden** aus Eiche und die **Fußbodenheizung (Fernwärme)** in allen Räumen schaffen ein Ambiente, das Eleganz und Behaglichkeit vereint.

Die **Garagen-Stellplätze**, **Kellerabteile** sowie ein **Kinderspielplatz** und ein **Kinderwagen- & Fahrradraum** tragen zu einem gelungenen Gesamtkonzept bei.

Alle Wohnungen zur Eigennutzung oder als Anlageform verfügbar.

**Beziehbar:** ab sofort

### Über die Wohnung:

Diese exquisit gestaltete **Penthouse-Wohnung** wird Sie in ihren Bann ziehen. Im Top-Floor erwartet Sie ein **außergewöhnliches Wohnerlebnis** mit designstarker Architektur und **zentraler Raumaufteilung**. Eine 35 m<sup>2</sup> große **Dachterrasse mit 360° Blick** rundet dieses Angebot ab und lässt keine Wünsche offen.

Ein **weitläufiger Küchen- und Essbereich** mit **angrenzendem Wohnzimmer** strahlt eine stilvolle Atmosphäre aus und lässt keine Wünsche offen - Von hier aus genießen Sie durch **imposante Dachflächenfenster** den Ausblick und erreichen die ruhige westseitig gelegene **Innenhofterrasse**. Ein weiteres Highlight dieser traumhaften Penthousewohnung ist die **spektakuläre Dachterrasse**, von der aus Sie einen **atemberaubenden Weitblick** über die Stadt genießen können: Hier kann man von früh bis spät die Sonne genießen!

Die beiden **zentral begehbaren (Schlaf-) Zimmer** sind ostseitig ausgerichtet und bieten Rückzugsorte der Entspannung und Ruhe. Für einen frischen Start in den Tag sorgt ein hochwertiges **Tageslichtbad** mit bodengleicher Dusche samt **Regendusche**. Ein **Gäste-WC** bietet zusätzlichen Komfort.

Die Offenheit des Grundrisses und die **großzügigen Fensterfronten** durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen eine luftige, einladende Stimmung.

## Highlights:

- exklusives Wohnambiente & ästhetisches Design
- offener **Küchen- & Essbereich** mit angrenzendem **Wohnzimmer**
- 16 m<sup>2</sup> große **Innenhofterrasse (westseitig)** mit Aufgang zur **XL-Dachterrasse** mit 35 m<sup>2</sup> Fläche
- imposante **Dachflächenfenster** mit außenliegendem **Sonnenschutz**
- zwei zentral begehbare **(Schlaf-) Zimmer**
- **hochwertiges Tageslichtbad** mit bodengleicher Dusche, separates Gäste-WC
- **Bodenbelag:** Echtholz-Parkettböden, Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen, Vorbereitung für eine Klimaanlage
- Heizungsart: **Fernwärme**
- Kinderspielplatz, ausreichend **Fahrrad- und Kinderwagenräume**, eigene **Kellerabteile**
- Garage mit **6 KFZ-Stellplätzen** (je € 39.500,-)

## Infrastruktur:

- **U4-Station:** Friedensbrücke (5 Gehminuten)
- **Straßenbahn:** Nr. 1, 5, 31, 33, O Klosterneuburger Straße (2 Gehminuten)
- **Bus:** 5A, 5B Gaußplatz (6 Gehminuten)
- **Nachtbus:** N31 Gaußplatz (6 Gehminuten)
- **Supermarkt / Lebensmittel:** Billa & Hofer (je 3 Gehminuten), Spar (6 Gehminuten)
- **Kinderbetreuung:** z.B. Kindergarten Webergasse (2 Gehminuten), Kindergarten Treustraße (4 Gehminuten)
- **Schulen:** VS Treustraße (5 Gehminuten), MS Staudingergasse (4 Gehminuten)
- **Universitäten:** MedUni (13 Min. Fahrzeit - Rad), Uni Wien (10 Min. Fahrzeit - Rad), TU Wien (20 Min. Fahrzeit - Öffis), WU Wien (13 Min. Fahrzeit - Rad),
- **Parks:** Für Sportbegeisterte und Naturverbundene gibt es **unzählige Parks und Grünflächen in unmittelbarer Nähe**. Direkt vor der Haustüre befindet sich der **Donaukanal**. Der **beliebte Augarten** mit Kinderspielplatz, Hundezone und Freibad lädt zum Entspannen ein.

Zur Eigennutzung oder als Anlageform möglich! **Anlegerpreis:** € 871.818.18

Dieses Penthouse bietet Perfektion und Exklusivität – ein Ambiente, wie es besser kaum sein kann. Erleben Sie es selbst!

**Gerne steht Ihnen Frau Eva-Maria Pichler für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660-380 31 34](tel:0660-3803134) zur Verfügung.**

**Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn**

[www.wohn3.at](http://www.wohn3.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.500m

### **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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap