

## **Wohnen am Heuberg: Penthouse mit phänomenalem Blick über die Stadt**



**Objektnummer: 583145**

**Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,38 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	239,54 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	11,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,67 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	1.480.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Viola Dollinger**

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.  
Mariahilfer Strasse 47/5/2  
1060 Wien











# SCHRAMMELGASSE 108

1170, WIEN



TOP 8. 2. DACHGESCHOSS

INGANG ÜBER  
1. DACHGESCHOSS

- GARTEN
- BALKON / TERRASSE
- WOHNUNG / PARKETT
- WOHNUNG / FEINSTEIN

TERRASSE 1 | 40.95m<sup>2</sup>  
TERRASSE 2 | 7.68m<sup>2</sup>  
TERRASSE 3 | 40.54m<sup>2</sup>

VR/ TREPPE | 8.54m<sup>2</sup>  
VORRAUM | 6.87m<sup>2</sup>  
GARDEROBE | 5.69m<sup>2</sup>  
WC | 2.97m<sup>2</sup>  
ABSTELLRAUM | 8.25m<sup>2</sup>  
ZIMMER | 11.74m<sup>2</sup>  
BAD | 5.55m<sup>2</sup>  
ZIMMER | 13.02m<sup>2</sup>  
WOHNKÜCHE | 56.02m<sup>2</sup>  
ZIMMER | 16.87m<sup>2</sup>  
SCHRANKRAUM | 9.20m<sup>2</sup>  
BAD/WC | 5.64m<sup>2</sup>

FREIFLÄCHE GESAMT 89.16m<sup>2</sup>    WOHNFLÄCHE GESAMT 150.38m<sup>2</sup>  
LAGERFLÄCHE 11.31m<sup>2</sup>



ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG.  
INVENTAR UND MÖBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS!  
Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.  
Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung ohne Genehmigung ist untersagt und wird dementsprechend geahndet.

**ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH**  
AT-1090 WIEN | THURNGASSE 15A | +43 1 310 0347 | WWW.ADD-ARCHITEKTEN.AT

SCHRAMMELGASSE 108 | VERKAUFSPLAN

M 1:100

# SCHRAMMELGASSE 108

1170, WIEN



- GARTEN
- BALKON / TERRASSE
- WOHNUNG / PARKETT
- WOHNUNG / FEINSTEIN

## ÜBERSICHTSPLAN 2. DACHGESCHOSS



ÄNDERUNGEN IN DER AUSFÜHRUNG VORBEHALTEN! VISUALISIERUNGEN DIENEN DER RÄUMLICHEN DARSTELLUNG.  
INVENTAR UND MÖBEL SIND SYMBOLISCH ZU BETRACHTEN UND NICHT GEGENSTAND DES VERKAUFS!  
Sämtliche vorliegenden Planunterlagen und Visualisierungen sind urheberrechtlich geschützt und im Eigentum der ADD Architekten ZT GmbH.  
Unberechtigte Weitergabe oder Vervielfältigung ohne Genehmigung ist untersagt und wird dementsprechend geahndet.

**ADD ARCHITEKTEN ZT GMBH**  
AT-1090 WIEN | THURNGASSE 15A | +43 1 310 0347 | WWW.ADD-ARCHITEKTEN.AT

SCHRAMMELGASSE 108 | VERKAUFSPLAN M 1:250

## Objektbeschreibung

### Wohnen am Heuberg - und das in perfekt geschnittenen Garten- und Terrassenwohnungen

Mit dieser Lage kaufen Sie sich nicht nur ein Stück Natur, sondern auch ein Stück Kultur. Warum das so ist?

Die Schrammelgasse ist nach den "Erfindern" des Volkslieds benannt, die ab dem Jahr 1884 "alle Stückln" gespielt haben - "alle Stückln" spielen übrigens auch die soeben belagsfertig gestellten Wohnungen. Ob Gartenwohnung mit Pool oder Penthouse: Derzeit stehen noch alle Varianten zur Verfügung! Selbstverständlich sind alle Wohnungen barrierefrei zu begehen, nachhaltig gebaut worden und bieten den idealen Raum zur Entspannung. Besonders an dem Projekt ist die Lage mitten am Heuberg. Sie genießen Vogelgezwitscher von Sonnenauf- bis Sonnenuntergang und hinter den mächtigen Baumkronen des Wienerwalds glitzert die Skyline des modernen Wien. Auch die international bekannte Architekten Adolf Loos und Margarete Schütte-Lihotzky sind mit diesem Stück Wien verbunden. In den 1920er-Jahren entwickelten sie das Projekt "Heubergsiedlung", eine richtungsweisende Architektur, die sich bis in die Schrammelgasse erstreckte.

Für weitere Informationen besuchen Sie uns auch auf der Projekthomepage: <https://schrammelgasse.wohnen-am-wienerwald.at/>

#### Ein besonderes Augenmerk auf Nachhaltigkeit:

- Nachhaltige und langlebige Materialien
- Hochmoderne Photovoltaikanlage
- Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher
- Vorbereitung für die E-Ladestation in der Garage

#### Eine Stadt, die Ihnen zu Füßen liegt!

Auf rund 150m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich dieses genial aufgeteilte Penthouse, das einem den Atem raubt. Bereits beim Eintreten in die Dachgeschosswohnung erhaschen Sie einen Blick, der eindrucksvoller kaum sein kann. Sei es von der großzügigen Wohnküche, einem der drei hochmodern ausgestatteten Schlafzimmer sowie den drei Terrassen mit gesamt ca. 90m<sup>2</sup> Fläche - das unverbaubare Panorama erschafft ein Gefühl der Freiheit.

Zwar besticht die Raumaufteilung bereits durch ihre beiden großzügig angelegten Badezimmer, die zwei davon getrennten Toiletten, einen großen Schrankraum sowie Abstellraum, ganz besonders ist jedoch die Tatsache, dass die Terrassen sich auf der gleichen Ebene wie die restlichen Aufenthaltsräume befinden, Sie müssen demnach keine Stiegen



gehen. Und auch die Exklusivität steht bei dieser Wohnung an erster Stelle! So fahren Sie zB. mit dem Aufzug direkt von der Garage in Ihr Penthouse.

Doch sowohl die Gebäudeausstattung als auch die Energieeffizienz machen dieses Wohnerlebnis zu etwas ganz besonderem. Sei es durch die Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher, die PV-Anlage oder die elektrische Beschattung - in Sachen Energie wurde an alles gedacht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.