

## **Beeindruckendes Penthouse mit Dachterrasse im Erstbezug**



**Objektnummer: 2730**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	219,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	2.400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH  
Währinger Straße 2-4  
1090 Wien

T +43 676 7  
H +4367670

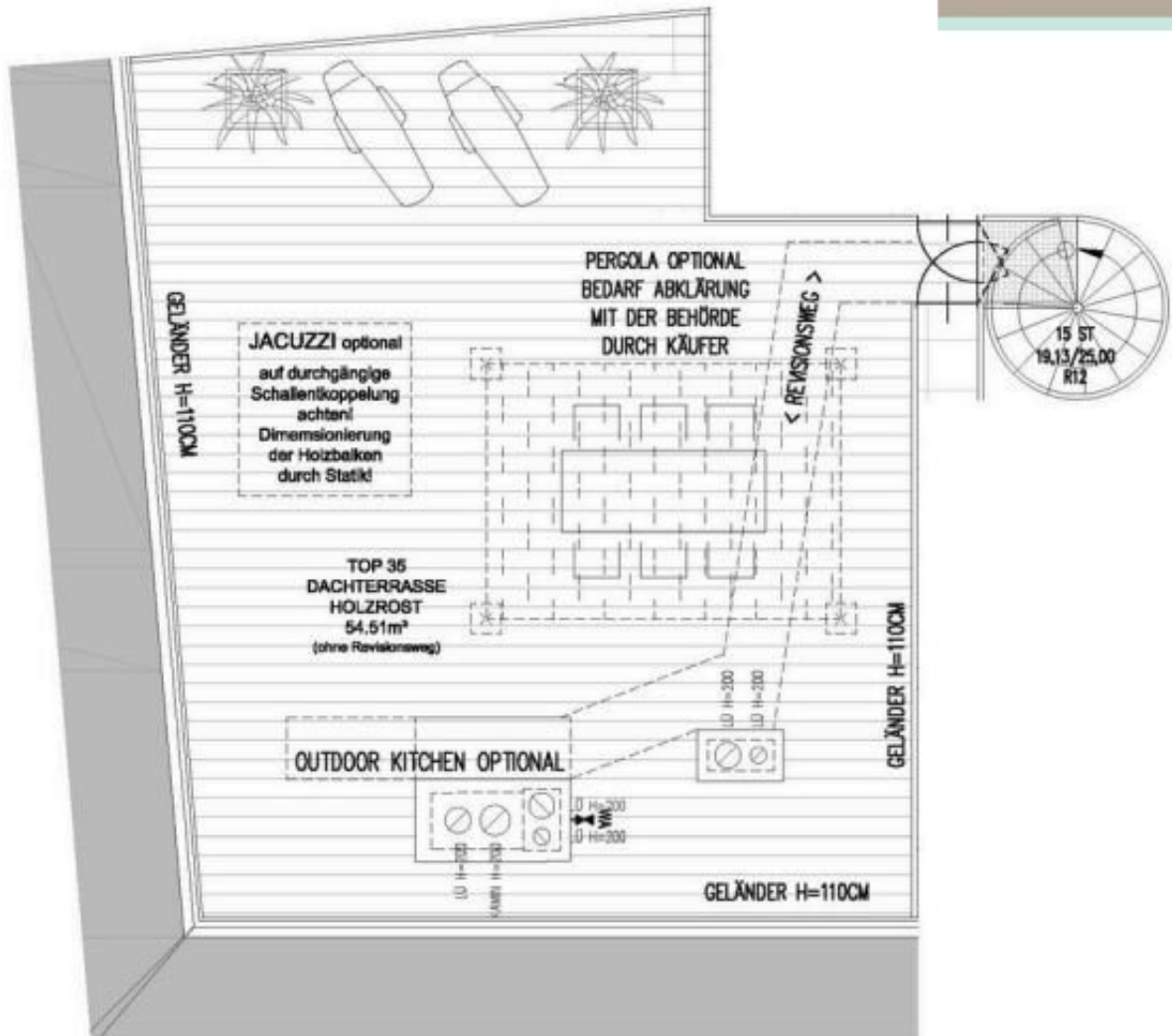
Gerne stehen  
Verfügung.











# Objektbeschreibung

## LAGE

Dieses luxuriöse Erstbezugs-Penthouse mit einer Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup> und einer Dachterrasse mit 64 m<sup>2</sup> befindet sich in einem vollsanierten, eleganten Gebäude nahe des Naschmarkts und des Margaretenplatzes.

## RAUMAUFTEILUNG und AUSSTATTUNG

Durch einen großzügigen Vorraum mit Ankleidenische gelangt man zentral in alle wichtigen Bereiche des Penthouses: Linkerhand kommt man in den großzügig geschnittenen Wohnraum mit offener Küche sowie Ausgang auf eine nach Südwesten ausgerichtete Terrasse mit Außentreppe auf die Dachterrasse!

Weiters gelangt man über den Vorraum auch in das Master-Schlafzimmer, welches sich über eine große Fensterfront über die gesamte Ecke des Gebäudes öffnet und eine schöne Aussicht bietet. Das Master-Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Duschbad mit WC sowie einen Schrankraum. Zwei weitere Schlafzimmer, welche auch als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können, teilen sich ein zweites Badezimmer mit Badewanne, welches über den Flur erreichbar ist.

Das Highlight dieses Penthouses ist die Dachterrasse, auf welcher optional ein Jaccouzzi oder eine Outdoor-Küche errichtet werden könnte.

Natürliche Materialien & klare Linienführung: Die Ausstattung vereint Ästhetik mit Funktionalität und strahlt dabei Gelassenheit und Ausgewogenheit aus. Moderne Designelemente und langlebige Materialien sorgen für eine Harmonie von Eleganz und nachhaltiger Qualität.

### Ausstattungs-Highlights:

- Echtholzparkett mit integrierter Fußbodenheizung
- Designer-Badezimmerausstattung
- Elektrisch bedienbare Sonnenschutzsysteme
- Innovative Smart-Home-Technologie
- Edle Designer-Ausstattung
- Zentrale Lage nahe dem Naschmarkt
- Hervorragende Anbindung und Infrastruktur

## INFRASTRUKTUR

Die Umgebung vereint pulsierende Urbanität mit künstlerischem Charme und vielfältigen Erholungsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe finden sich hippe Boutiquen, Ateliers, und

charmante Cafés, die das kreative Flair der Gegend prägen. Vor allem der nahegelegene Naschmarkt bietet zahlreiche kulinarische Highlights - einige von Wiens Top-Lokalen finden sich hier! Kulturelle Hotspots wie das *Filmcasino* Programmkino, die *Wiener Staatsoper* und die *Karlskirche* bieten eine abwechslungsreiche Kunst- und Kulturszene.

Auch Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Apotheke, Drogeriemarkt. etc.), sowie schulische Einrichtungen finden sich hier in unmittelbarer Nähe.

Zahlreiche öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls fußläufig innerhalb von max. 10 Minuten erreichbar (U-Bahn U4, Bus 59A, 13A, 12A, Straßenbahn 1, 62, Badner Bahn).

## **INFORMATION**

Im Haus stehen noch weitere Wohnungen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung.

Wenn Sie die Wohnung als Investment zu Vermietungszwecken erwerben möchten, können wir Ihnen gerne die Anlegerkonditionen bekannt geben.

Provision: 3 % + 20 % USt.

Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Auftraggebers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Alle Flächenangaben sind kaufmännisch gerundet und weichen teilweise gering von dem Plan ab.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m



**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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap