

## Stilvoller Rückzugsort über den Dächern der Stadt



Obergeschoss

**Objektnummer: 3141\_2919**

**Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1150 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 2004                          |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 188,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 117,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,81                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.590.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3.00 %

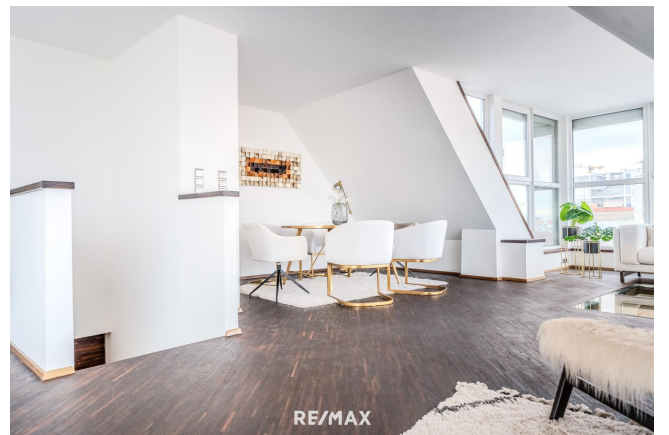
## Ihr Ansprechpartner



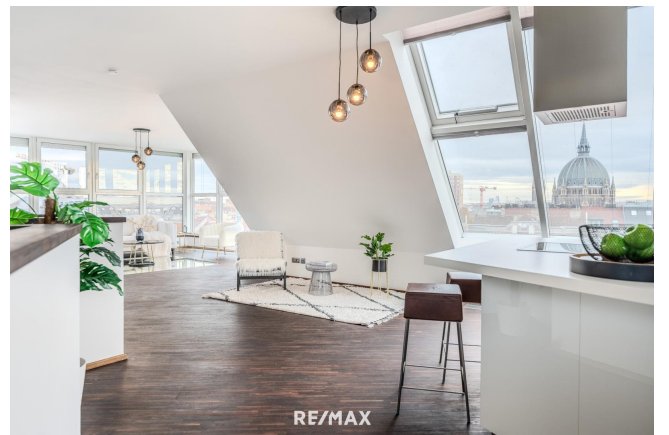
**Mag. Tetiana Motorna**

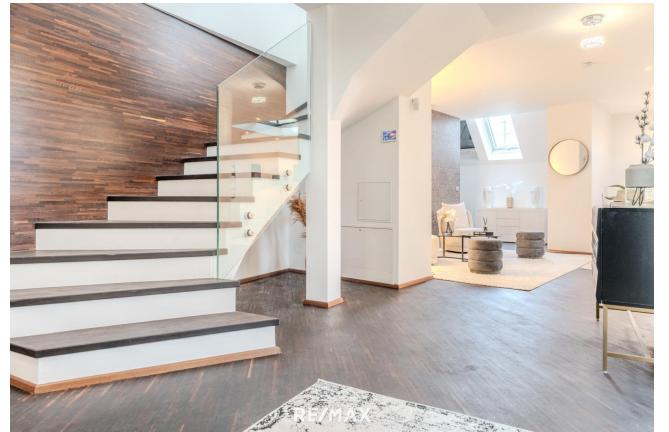
RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407  
1140 Wien

T +43/1/8909330  
H +43 676 7043 837











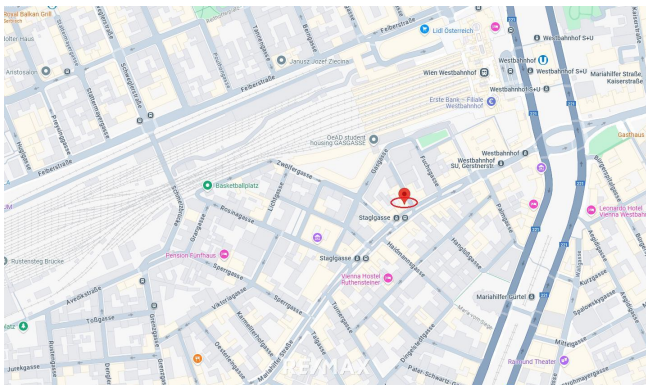
















## Objektbeschreibung

Stilvoller Rückzugsort über den Dächern der Stadt Diese einzigartige und trendige DG-Maisonette Wohnung mit ca. 188 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2006 ausgebauten DG eines wunderschönen Altbaus im Neorenaissance Stil und vermittelt ein besonderes Wohngefühl. Dieses architektonisch perfekt durchdachte Objekt erstreckt sich über 2 Ebenen. Die Raumaufteilung ermöglicht nicht nur ein gemütliches Wohnen auf einzigartige Weise, sondern würde sich auch perfekt als Businessapartment anbieten. Mit ihrer beeindruckenden offenen Raumgestaltung und einer luxuriösen Ausstattung präsentiert sich diese Dachgeschosswohnung als perfekter Rückzugsort für Individualisten oder Paare mit Anspruch. Lichtdurchflutete Räume, hochwertigste Materialien und ein Design, das zeitlose Eleganz mit urbanem Chic verbindet, machen dieses Zuhause zu etwas ganz Besonderem. **Hier kommen Sie zum Objektvideo: <https://youtu.be/TkFYWnQQ1Cs>**

Der Traum beginnt im ersten Dachgeschoss: Das Highlight des Erdgeschosses ist der offene Wohnbereich mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten in Verbindung zum Schlafbereich, getrennt durch einen Tischlereinbauschränk mit integriertem Fernseher. Dieser verbindet sich nahtlos mit einem luxuriösen Badezimmer, das keine Wünsche offenlässt: Badewanne, Walk-In Dusche und WC – alles eingefasst in edlen Fliesen und ergänzt durch Armaturen, die mit ihrer Qualität und Eleganz überzeugen. Ein großzügiges Zimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit eigenem Badezimmer und Walk-In Dusche eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als privater Gästebereich, Homeoffice oder Hobbyraum. Ein separat zugängliches WC mit Handwaschbecken sorgt für zusätzlichen Komfort. Das zweite Dachgeschoss: Über eine elegante Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, hier verschmelzen Stil und Funktionalität: Die offene Küche mit angrenzendem Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück dieses Stockwerks. Von hier aus gelangen Sie direkt auf eine westlich ausgerichtete Terrasse (ca. 25 m<sup>2</sup>) – der perfekte Ort um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Ein weiteres Highlight ist der Zugang zu einem zusätzlichen Terrassenbereich, der Ihre Outdoor-Oase erweitert und einen 360 Grad Panoramablick über Wien bietet. Ob Sonnendeck, Kräutergarten oder einfach ein Platz zum Träumen – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Exklusive Details und lichtdurchflutete Räume: Die raumhohen Fenster im Wohnzimmer bringen das Flair der nordöstlichen Ausrichtung perfekt zur Geltung. Sie durchfluten die Wohnräume auf beiden Ebenen mit natürlichem Licht und schaffen ein Wohngefühl von luftiger Leichtigkeit. Die Verbindung der beiden Etagen durch die großzügige Fensterfront verleiht der Wohnung eine außergewöhnliche räumliche Tiefe und Eleganz. Die offene Gestaltung bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Umgestaltung - passen Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Wünschen an. Ein besonderes High-Light ist der eingelassene Glasboden im Wohnbereich, der zusätzliches Licht in die untere Ebene bringt. Lage, die begeistert: Nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße entfernt, bietet diese Wohnung eine perfekte Balance aus urbaner Dynamik und privater Ruhe. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und eine exzellente Verkehrsanbindung machen diesen Standort besonders attraktiv. Top Features: • Großzügige offene Architektur • Hochwertige Ausstattung • 2 Terrassen mit 360 Grad Rund um Blick • Klimaanlage • Lift • Exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr • Hervorragende Infrastruktur

Hard Facts: • Ca.188 m<sup>2</sup> Wohnfläche • 2 Badezimmer • 2 WC • Komplett

ausgestattete Küche • Hochwertige Parkettböden aus Wenge • Fenster mit Außenbeschattung  
• 2 Terrassen • Gasetagenheizung • Kellerabteil Alle Angaben beruhen auf Informationen des  
Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr. Doppelmaklertätigkeit: Wir  
informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5  
Abs. 3 MaklerG). **Haben Sie schon eine Finanzierung?** Wenn nicht, stellen wir gerne einen  
Kontakt zu einem Finanzierungsberater her. Wir arbeiten mit den beiden größten Anbietern am  
Markt zusammen, die durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken oftmals die besten  
Konditionen für Sie herausholen können! Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1%  
Grundbucheintrag; ca. 1-3% Notar für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zuzügl.  
Ust., ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes. Angaben

gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:

Hei11  
zw 7.0  
är 5 k  
me Wh  
be /(m  
dar<sup>2</sup>a)

f:  
Kla D  
sse

Hei  
zw  
är  
me  
be  
dar

f:  
Fa 2.8  
kto 1

r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi

en  
z:  
Kla E  
sse  
Fa  
kto



r G  
es  
am  
ten  
erg  
iee  
ffizi  
en  
z: