

Penthouse mit traumhafter Dachterrasse und Direktlift



Dachterrasse

Objektnummer: 2765

Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1885
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 35,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.890.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alexander Hamersky

Marschall Immobilien GmbH
Währinger Straße 2-4
1090 Wien

T +43 676 700 79 18
H +436767007918

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



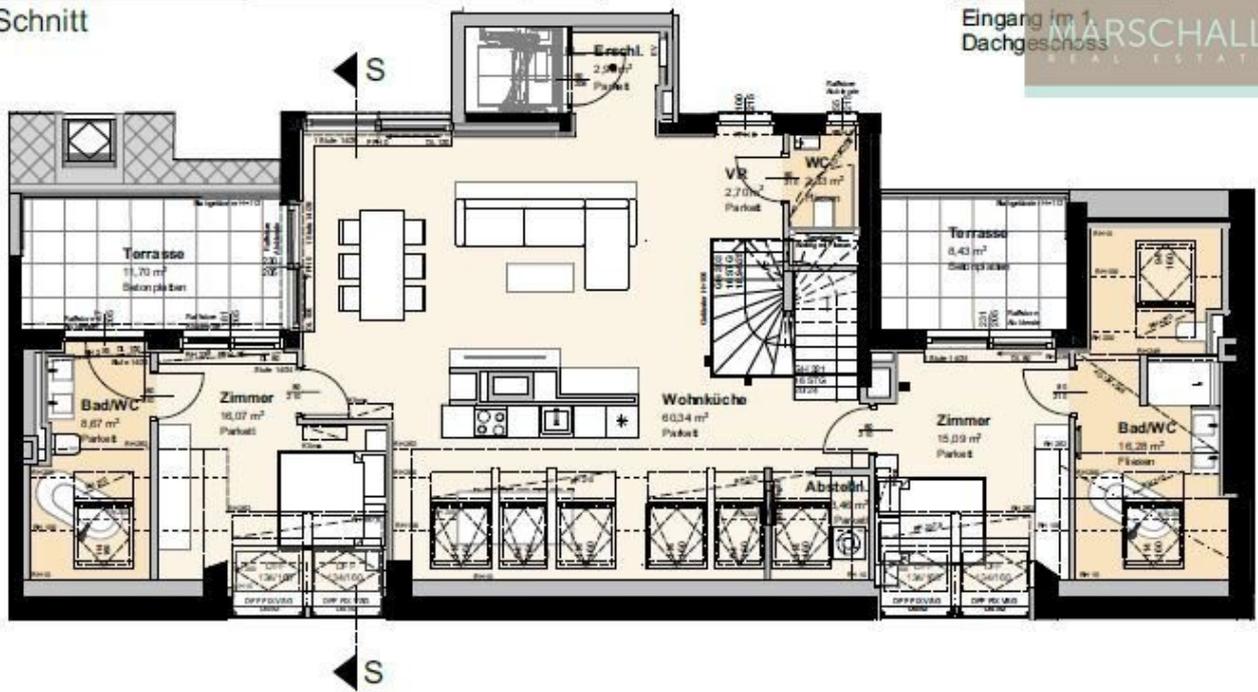






Schnitt

Eingang im 1. Dachgeschoss
MARSCHALL REAL ESTATE



Objektbeschreibung

ALLGEMEINES

Die stilvoll renovierte Altbauliegenschaft aus dem Jahr 1885 in der Krongasse verbindet historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Eingebettet zwischen Margaretenstraße und Mittersteig, wurde das dreistöckige Gebäude mit viel Feingefühl revitalisiert und 2024/2025 um zwei Dachgeschoßebenen sowie einen Personenlift erweitert. Die sorgfältige Restaurierung bewahrt den ursprünglichen Charakter des Hauses und kombiniert ihn harmonisch mit einer hochwertigen, zeitgemäßen Ausstattung.

RAUMAUFTeilUNG

Diese exklusive 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung bietet auf ca. 131 m² Wohnfläche ein einzigartiges Wohngefühl, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Der Zugang erfolgt entweder über das 1. Dachgeschoß, von dem eine elegante Treppe in den Wohnbereich führt, oder direkt per Personenlift, der unmittelbar in die Wohnung fährt. Bereits der geschmackvolle Vorraum, der sich ideal als Garderobe eignet, vermittelt Großzügigkeit und wird durch ein diskret integriertes Gäste-WC ergänzt.

Ein absolutes Highlight dieser Traumwohnung sind die drei Terrassen, die auf verschiedenen Ebenen ein beeindruckendes Freiluftambiente schaffen. Zwei der Terrassen – mit ca. 8 m² und 12 m² – befinden sich auf der Wohnebene und eröffnen einen herrlichen Blick auf den Innenhof. Über eine elegante Innentreppe gelangt man auf die atemberaubende Dachterrasse mit über 38 m², die mit ihrem 360°-Panoramablick über Wien ein unvergleichliches Wohnenerlebnis bietet. Alle Außenflächen bieten ausreichend Platz für gemütliche Sitzbereiche und sind großzügig genug, um beispielsweise einen Whirlpool zu integrieren.

Das Herzstück der Wohnung ist die großzügig gestaltete Wohnküche mit ca. 60 m², die in zwei harmonische Bereiche unterteilt ist: ein offener Wohnbereich mit Innenhofblick und eine stilvolle Küchenzone zur Straßenseite hin. Die nordöstliche und südwestliche Ausrichtung sorgt für eine optimale Lichtstimmung über den gesamten Tag hinweg. Ein angrenzender Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss bietet zusätzlichen Stauraum.

Die zwei Schlafzimmer, mit ca. 15 m² und 16 m², sind ruhig zur kaum befahrenen Straße hin ausgerichtet und bieten ausreichend Platz für großzügige Betten und stilvolle Kleiderschränke. Beide verfügen über hochwertige en Suite-Badezimmer, die mit freistehenden Badewannen, eleganten Walk-In-Duschen, Doppelwaschtischen und separaten WCs höchsten Wohnkomfort garantieren und ein luxuriöses Spa-Feeling vermitteln.

AUSSTATTUNG

- Exklusivität: Personenlift mit Direktzugang in die Wohnung

- Klimatisierung: Funkgesteuerte Klima-Split-Geräte in den Wohnräumen
- Sicherheit & Türen: Neue Wohnungseingangstüre (WK 3), neue Innentüren mit Kassetten & Holzumfassungszargen
- Fenster & Sonnenschutz: Neue Holz/Alu-Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung, Rollläden bei den Dachflächenfenstern, Raffstores bei den Fenstertüren
- Komfort: Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung (Fernwärme)
- Bodenbeläge: Parkettboden (Woodbase XXL Gutsboden Eiche Tundra, gebürstet, lebhaft astig), Fliesen in venezianischem Terrazzo (Weiß & Grau)
- Außenbereich: Terrassenbelag aus Betonplatten in Taupe (60x60 cm)
- Sanitärausstattung: Produkte von Hansgrohe & Laufen, Walk-In-Dusche mit Glasabtrennung, freistehende Badewanne aus Mineralguss, Spiegelschrank mit LED-Indirektbeleuchtung, tischlergefertigter Waschtischunterschrank
- Elektro: Schaltersystem von GIRA E2 in mattem Schwarz

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Krongasse liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden des 5. Bezirks, zwischen der Margaretenstraße und dem Mittersteig. Die Umgebung bietet eine ideale Mischung aus urbaner Lebensqualität und bester Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – mit mehreren Straßenbahn- und Buslinien sowie der U4-Station Pilgramgasse in unmittelbarer Nähe.

INFORMATION

Provision: 3 % + 20 % USt

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

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

Weiters kann eine Lager-/Keller-Räumlichkeit im Hof mit ca. 63 m² (2 Räume) um 98.000,-- Euro zusätzlich erworben werden (Licht und Strom vorhanden).

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap