

## **Karmelitermarkt - Penthouse mit Pool und Parkblick**



Pool mit Deck

**Objektnummer: 583283**

**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>                      | 1020 Wien, Leopoldstadt     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2014                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 230,78 m²                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 329,06 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6,50                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 4                           |
| <b>WC:</b>                           | 5                           |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 52,80 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,22               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 3.190.000,00 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 605,25 €                    |
| <b>USt.:</b>                         | 73,98 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



**Viola Dollinger**

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

T +43 664 889 859 43  
H +43 664 889 859 43











## Objektbeschreibung

**Ein Pool - zwei Garagenplätze - drei Terrassen - vier Bäder - 5 Schlafzimmer  
– alles, was das Herz begehrt**

2024/2025 auf höchstem Niveau saniert und sofort bezugsbereit: In diesem Penthouse mit uneinsehbaren Privatterrassen und großem beheizbaren Pool können Sie nicht nur den Sommer ohne Kompromisse genießen: Buchstäblich mit einem Handgriff verwandeln Sie die Terrasse in eine Pool-Landschaft und Sie können lästiges Abdecken ein für allemal vergessen.

Die Außendusche, Anschlüsse für eine Sommerküche und sogar ein WC machen die oberste Terrasse zur perfekten Wellness-Area.

Die Wohnetagen sind getrennt in den Wohnbereich und in den Schlafbereich, ebenfalls mit großzügigen Terrassenflächen ins Grüne:

### **Die Wohnebene im 2. Dachgeschoß:**

Der Lift, der in dieser Etage ausschließlich durch Sie nutzbar ist, bringt Sie direkt in Ihren Wohnbereich und gibt die Struktur vor:

In Richtung Straße befindet sich der großzügige bemessene Essbereich mit großer, offener Küche, die gegebenenfalls auch mit zwei Herden ausgestattet werden kann ( alle Anschlüsse inkl. Gas vorhanden, Boden- und Wandbereich mit Steinbelag). Daran anschließend öffnet sich ein Arbeitsbereich, der durch eine schicke Holzschiebewand weggeschaltet werden kann.

Die Ostseite in Richtung Garten bildet das Wohnzimmer mit direkt begehbarer, großer Terrasse und Blick auf begrünte Innenhöfe.

### **Die Privatebene mit den Schlafzimmern im 1. Dachgeschoss:**

Das erste Dachgeschoß, welches über einen separaten Eingang über das Stiegenhaus und einen Liftzugang verfügt, bildet die private Rückzugsebene.

Der Masterbedroom mit direkt begehbarer ostseitiger Terrasse nimmt den gesamten gartenseitigen Bereich ein und verfügt über ein En-Suite Bad mit Dusche und

Jacuzzi-Badewanne sowie separater Toilette. Ein großzügig gestaltetet, begehrter Schrankraum nimmt den Rest dieses Bereichs ein.

Westseitig befinden sich vier Schlafzimmer, zwei Bäder sowie zwei weitere Toiletten. Ein kleiner Wirtschaftsraum und eine Teeküche runden den durchdachten Schlaftrakt ab.

Das puristische Vorzeigeprojekt der renommierten Steiner Gruppe wurde 2011 in absolut hochwertiger Ausstattung errichtet. Von der Garage, in der Sie zwei Parkplätze erwerben können, steigen Sie direkt in den Lift und gelangen trockenen Fußes in die beiden Wohnebenen.

## **Die Raumaufteilung im Detail**

### **Dachterrassen-Ebene**

- Anschlüsse für eine Outdoorküche mit Wasser und Strom
- beheizbarer Pool mit verschiebbarem Deck und großem Loungebereich
- Außendusche
- Toilette

### **2. Dachgeschoß**

- Liftfahrt in die Wohnung
- offener Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse
- offene Küche mit allen Anschlüssen, Gasanschluss und Vorbereitung für eine Kochinsel
- abtrennbarer Arbeitsbereich
- Essbereich
- Gästetoilette mit Waschbecken
- Treppe in das 1. DG und auf die Dachterrasse

### **1. Dachgeschoß**

- Vorraum
- Masterbedroom mit privater Terrasse (Osten), En-Suite Badezimmer und begehbarem Kleiderschrank
- zentral begehbare weitere drei (Kinder-) Schlafzimmer (Westausrichtung)
- weiteres Gäste- oder Schlafzimmer mit En-Suite Bad (Dusche, Waschbecken, WC)
- (Kinder-)Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Wanne
- Separate Toilette

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Teeküche (Vorbereitet für: Spüle und Kühlschrank)

## Highlights

- Beheizbarer Pool auf der Dachterrasse
- Lift in beide Wohnebenen - private Liftfahrt in die obere Ebene
- Wandbündige Türen in Überhöhe (2,20m)
- zwei Garagenstellplätze im Haus (à 40.000€)
- Jacuzzi-Badewanne im En-Suite Badezimmer
- BUS System für Heizung, Markisen, Lichter und Jalousien
- Eigene Toilette sowie Outdoor-Dusche auf der Dachterrasse
- Videoüberwachung
- variables Beleuchtungssystem

## Lage und Infrastruktur

Das Penthouse liegt im Herzen des charmanten Karmeliter Viertels, nur wenige Schritte vom beliebten Karmelitermarkt entfernt – einem lebendigen Treffpunkt für Genießer und Feinschmecker. Rund um die Liegenschaft erstreckt sich ein vielfältiges gastronomisches Angebot mit angesagten Cafés, gehobenen Restaurants und gemütlichen Lokalen, das urbanen Lifestyle mit Wiener Gemütlichkeit verbindet.

Die Lage überzeugt durch ihre Ruhe und gleichzeitig durch ihre Nähe zum pulsierenden Zentrum: In wenigen Minuten erreicht man den 1. Bezirk und damit das historische und kulturelle Herz Wiens. Die Umgebung bietet eine perfekte Balance aus urbanem Leben und entspanntem Flair – ideal für alle, die Zentrumsnähe mit hoher Lebensqualität kombinieren möchten.

Die öffentliche Anbindung ist durch die U2 Station Taborstraße, U1/U4 Station Schwedenplatz sowie Straßenbahnlinie 2 und 31 oder Buslinie 5B als hervorragend zu bezeichnen. Über die nahegelegenen Radwege entlang der Leopoldsgasse, der Großen Sperlgasse und der Donaukanalpromenade gelangt man sicher und zügig sowohl in den 1. Bezirk als auch in die grüneren Teile des 2. Bezirks oder Richtung Prater. Ein perfekter Ausgangspunkt für alle, die urban mobil sein möchten – ganz gleich, ob mit Öffis, dem Fahrrad oder dem Auto in der hauseigenen Tiefgarage (Garagenplatz à 40.000€ zusätzlich).

Wir hoffen, dass Sie einen guten ersten Eindruck gewinnen konnten. Sollten Sie eine

Information nicht vorgefunden haben, die Ihnen wichtig ist, lassen Sie es uns bitte wissen, wir recherchieren gerne für Sie.

Wir können es kaum erwarten, Ihnen diese Liegenschaft mit wunderbarem Wohlfühlfaktor persönlich zeigen zu dürfen. Bitte vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Viola Dollinger und das Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap