

## **Großzügiges Luxus-Penthouse mit hauseigenem Weinkeller**



Wohnraum/ Symbolbild

**Objektnummer: 1925**

**Eine Immobilie von Marschall Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Penthouse              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1010 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2018                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 329,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                |
| <b>WC:</b>                           | 4                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 3                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 32,91 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,84                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 8.500.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 883,72 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 88,37 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Hamersky**

Marschall Immobilien GmbH  
Döblinger Hauptstraße 17  
1190 Wien





# TOP 21 | ELEONORE

MARSCHALL  
REAL ESTATE

| 5. STOCK | WOHNFLÄCHE: 158,69 m<sup>2</sup> | FREIFLÄCHE: 0 m<sup>2</sup> |



|                        |                |                      |    |                     |                       |
|------------------------|----------------|----------------------|----|---------------------|-----------------------|
| 1                      | Vorraum + Lift | 28,57 m <sup>2</sup> | 7  | Bad / WC 2          | 10,46 m <sup>2</sup>  |
| 2                      | Zimmer 1       | 22,78 m <sup>2</sup> | 8  | Zimmer 3            | 20,81 m <sup>2</sup>  |
| 3                      | Schrankraum 1  | 6,86 m <sup>2</sup>  | 9  | Schrankraum 3       | 6,79 m <sup>2</sup>   |
| 4                      | Bad / WC 1     | 10,12 m <sup>2</sup> | 10 | Bad / WC 3          | 9,99 m <sup>2</sup>   |
| 5                      | Zimmer 2       | 26,63 m <sup>2</sup> | 11 | Hauswirtschaftsraum | 3,74 m <sup>2</sup>   |
| 6                      | Schrankraum 2  | 11,94 m <sup>2</sup> |    |                     |                       |
| 1-11 Wohnfläche gesamt |                |                      |    |                     | 158,69 m <sup>2</sup> |

# TOP 21 | ELEONORE

MARSCHALL  
REAL ESTATE

| DACHGESCHOSS | WOHNFLÄCHE: 146,47 m<sup>2</sup> | FREIFLÄCHE: 4,44 m<sup>2</sup> |



12 Vorraum 1  
13 WC  
14 Vorraum 2  
15 Abstellraum

10,61 m<sup>2</sup>  
1,96 m<sup>2</sup>  
6,20 m<sup>2</sup>  
5,58 m<sup>2</sup>

16 Wohnküche  
17 Wohnen  
18 Terrasse

84,23 m<sup>2</sup>  
34,35 m<sup>2</sup>  
4,44 m<sup>2</sup>

12-17 Wohnfläche gesamt 142,03 m<sup>2</sup>

# TOP 21 | ELEONORE

GALERIE + DACHEBENE | WOHNFLÄCHE: 23,36 m<sup>2</sup> | FREIFLÄCHE: 25,39 m<sup>2</sup> |



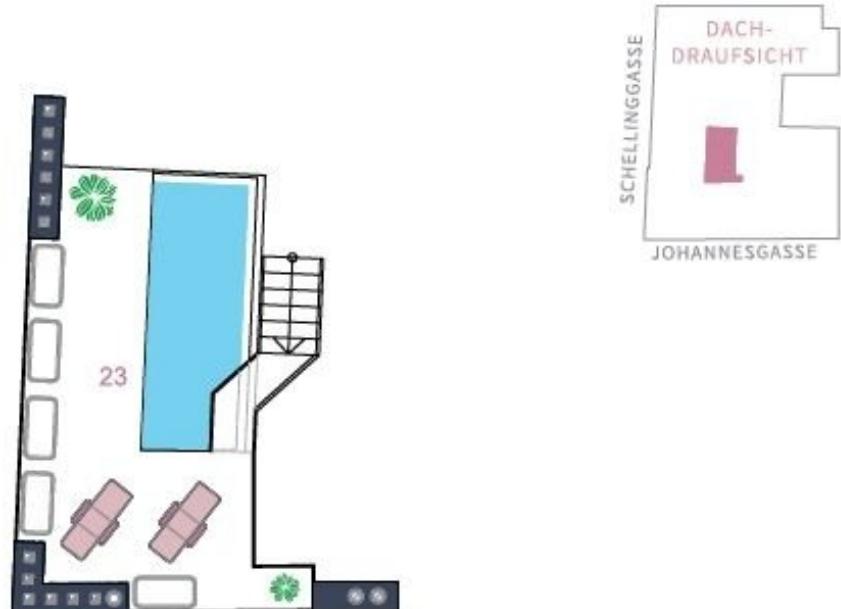
|    |          |                      |
|----|----------|----------------------|
| 19 | Galerie  | 23,36 m <sup>2</sup> |
| 20 | Terrasse | 12,37 m <sup>2</sup> |
| 21 | Stauraum | 3,62 m <sup>2</sup>  |
| 22 | Pool     | 9,41 m <sup>2</sup>  |

20-22 Freiflächen gesamt 25,39 m<sup>2</sup>

# TOP 21 | ELEONORE

MARSCHALL  
REAL ESTATE

| DACHDRAUFSICHT | WOHNFLÄCHE: 0 m<sup>2</sup> | FREIFLÄCHE: 25,39 m<sup>2</sup> |



23 Dachterrasse

14,82 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## LAGE

Im ersten Bezirk in unmittelbarer Nähe zum Stadtpark wurde ein historisches Stilhaus hochwertig generalsaniert, das Dach ausgebaut und Garagen errichtet.

## RAUMAUFTEILUNG UND AUSSTATTUNG

Im Dachgeschoß entstand diese luxuriöse Penthousewohnung mit großzügigen Terrassenflächen und eigenem Pool sowie mit einem wohnungsinternen Lift.

Das Apartment erstreckt sich über zwei Ebenen mit jeweiligen separaten Eingängen mit darüberliegenden Terrassen, welche alle mit dem Lift erreichbar sind.

Im ersten Dachgeschoß befinden sich drei geräumige Schlafzimmer mit angeschlossenen Bädern und begehbaren Garderoben, ein Vorraum und ein Wirtschaftsraum.

Die obere Ebene besteht aus dem Wohnraum mit großflächiger Panoramaverglasung und offenem Kamin, einer offenen Küche mit Essbereich, einem Abstellraum, einem WC und einem Vorraum mit Terrasse.

Ein besonderes Highlight ist die Dachterrasse mit Pool und traumhaften Blick auf den Stephansdom und über die ganze Stadt.

Die Wohnung ist sehr luxuriös ausgestattet und wird höchsten Ansprüchen gerecht:

- energieeffiziente Heizung mit Luft/Wärmepumpe
- Decken- bzw. Wandheizung
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- 3-fach Isolierverglasung
- Parkett und hochwertige Steinbeläge
- Luxuriöse Bäder mit vergoldeten Armaturen (Dornbracht)
- Modernste Elektro-Verkabelung für IT (BUS-System)
- Alarmanlage, Sicherheitskameras, automatische Schließanlage mit Fingerprint etc.
- Edelstahl Infinity Pool und Sonnensegel von Sun Square
- offener Kamin
- Lift (verbindet alle Ebenen mit der Terrasse)

Im Haus befinden sich ein edles Fitnessstudio und Wellnessbereich mit bevorzugter Membership für Wohnungseigentümer und ein gekühlter Weinkeller mit Degustationsraum, welcher in die vorhandenen historischen Ziegelgewölbe eingebaut wurde. Der Weinkeller steht

den Bewohnern des Hauses für private Feierlichkeiten zur Verfügung. Weiters können hauseigene E-Bikes und ein E-Auto gemietet werden.

## **INFRASTRUKTUR**

Das Gebäude in Toplage, nahe zum Parkring, der Staatsoper und der Kärntner Straße bietet beste Einkaufsmöglichkeiten, erstklassige Gastronomie und das vielfältige kulturelle Angebot der Wiener Innenstadt (Oper, Theater, Museen, Galerien, Sehenswürdigkeiten).

Öffentlicher Verkehr: Innerhalb von 2-5 Gehminuten Entfernung befinden sich Stationen der U-Bahn-Linien U3 und U4, sowie Stationen der Straßenbahnlinien 2, 71 und D.

Der Flughafen ist sehr gut erreichbar.

## **INFORMATION**

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet.

Die monatlichen Heizkosten betragen derzeit € 151,12 + 20 % USt.

In der hauseigenen Garage steht ein KFZ-Stellplatz (Stapelparker) um € 81.600,-- zur Verfügung.

Provision: 3% + 20% USt

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

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap