

**Exklusive Dachgeschoß-Maisonette mit Panoramablick  
bis zum Kahlenberg**



**Objektnummer: 78573**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

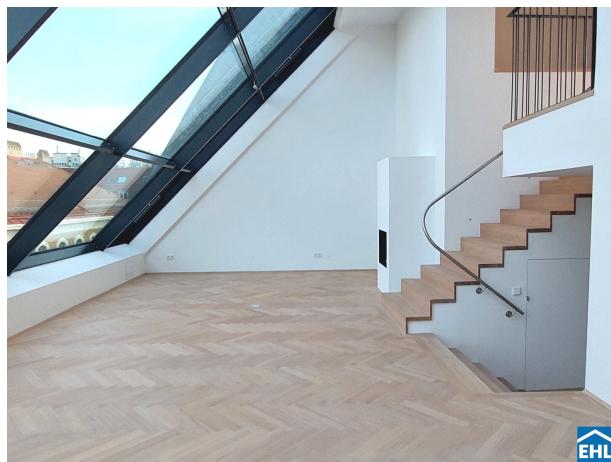
Adresse	Lustkandlgasse
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,45 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,62 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 50,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Kaufpreis:	1.999.000,00 €
Betriebskosten:	177,46 €
USt.:	22,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

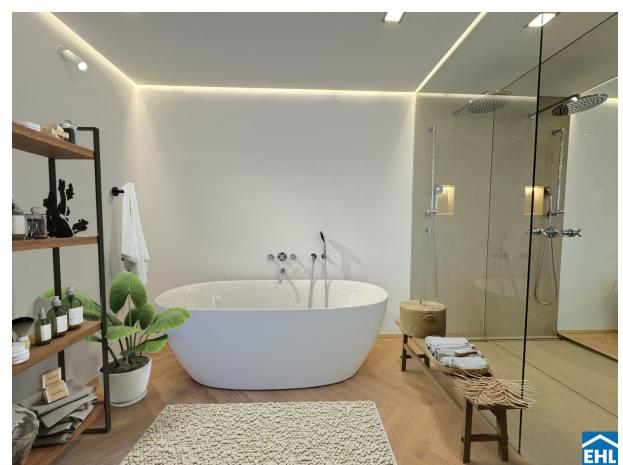
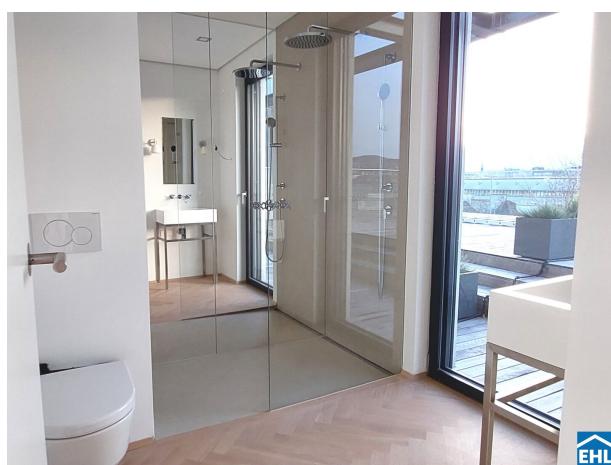
## Ihr Ansprechpartner

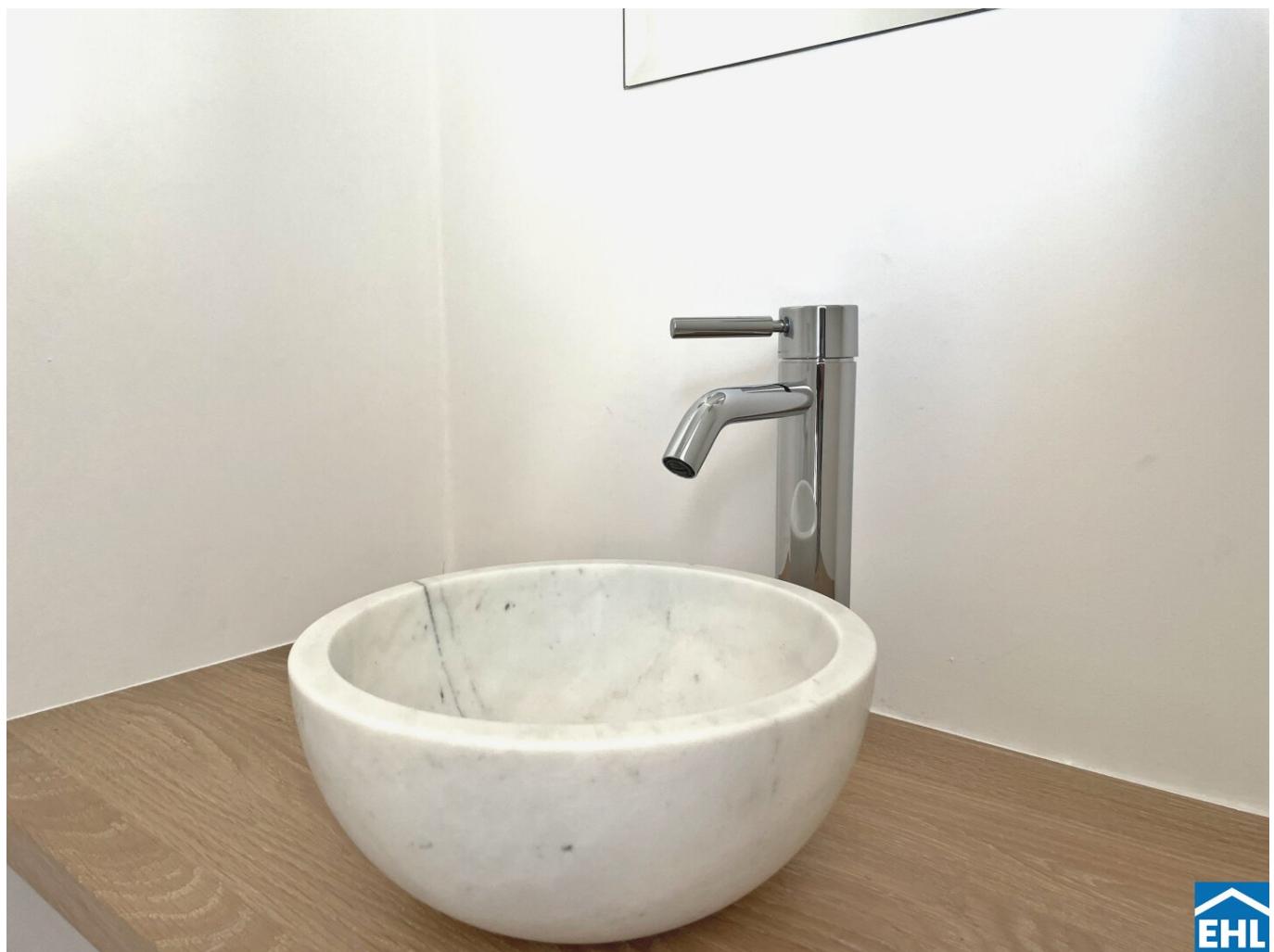


**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

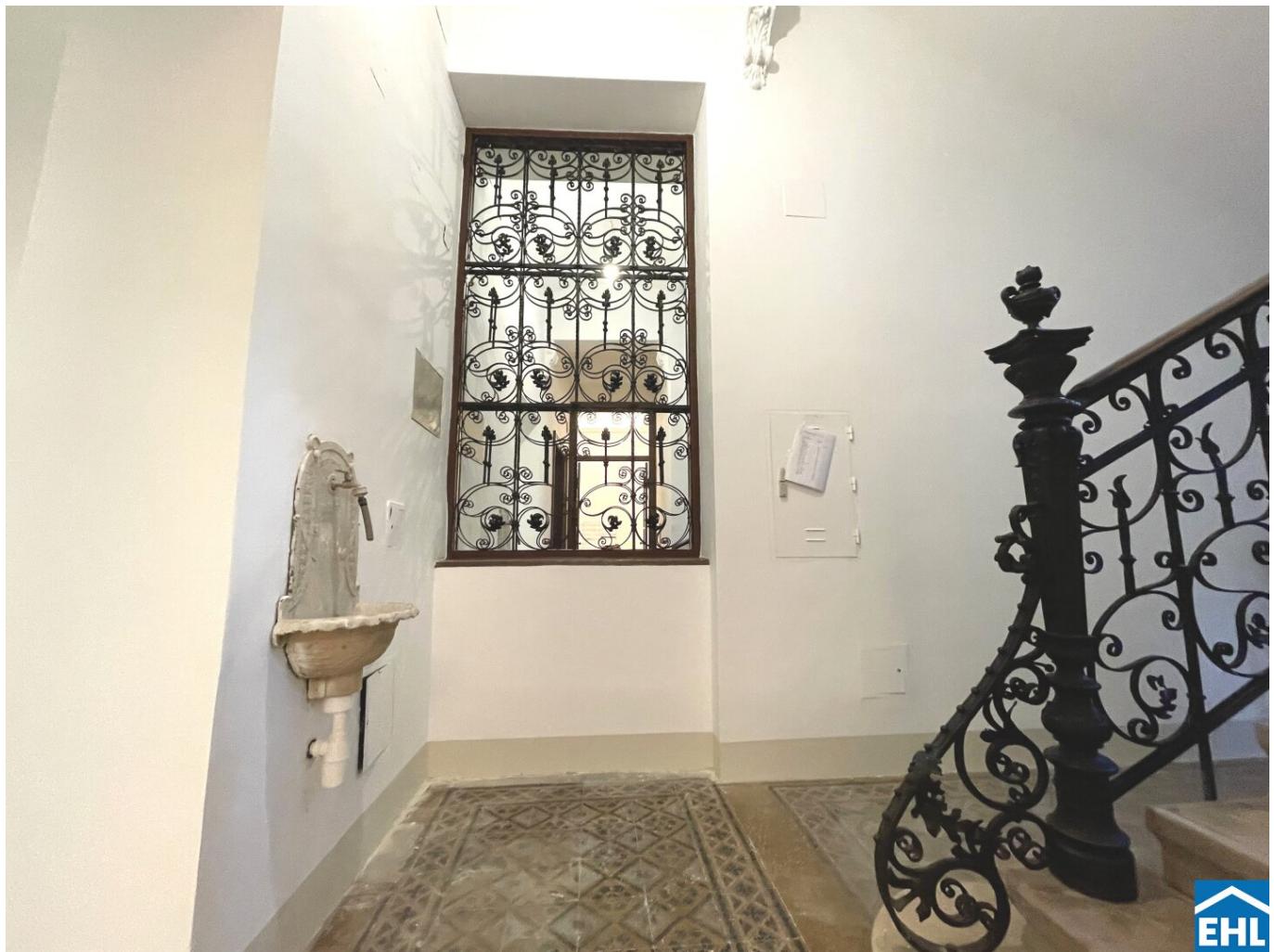


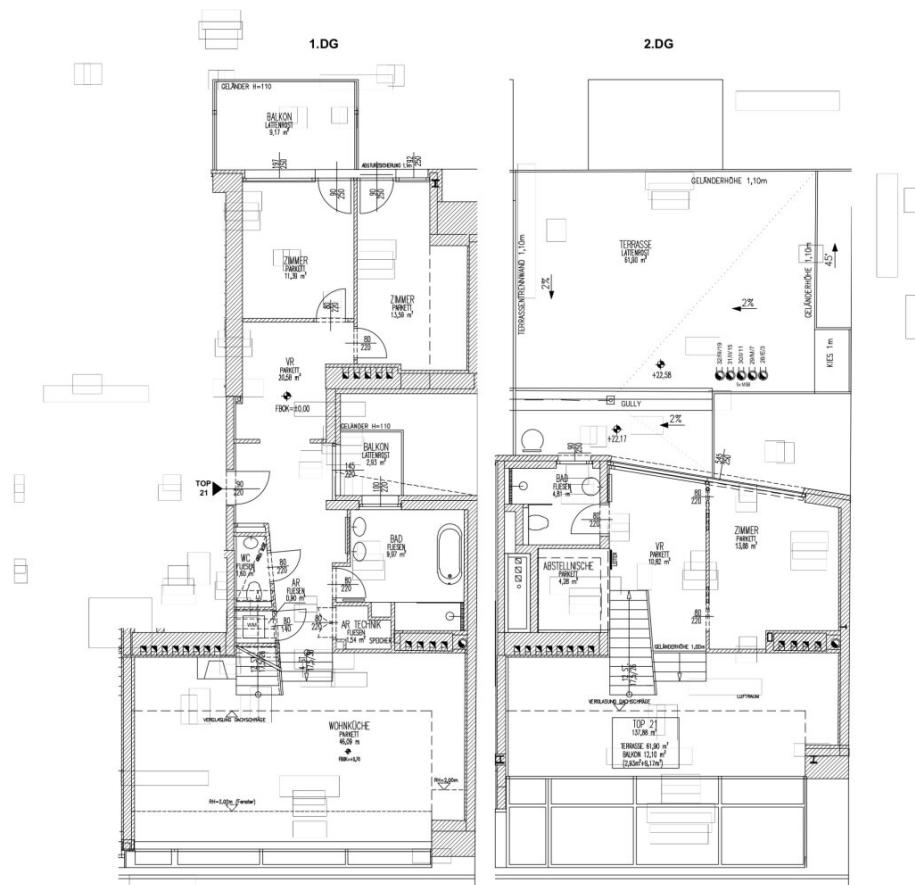












# Objektbeschreibung

## **Einzigartige Dachgeschoss-Maisonette mit Blick über Wien bis zum Kahlenberg**

Hier erwartet Sie ein Wohntraum in exklusivem Ambiente. Die großzügige Wohnküche auf der unteren Ebene bietet viel Platz für leidenschaftliche Kochabende und gesellige Stunden mit Freunden oder der Familie. Der Raum wurde mit riesigen Fensterflächen ausgestattet, die einen malerischen Ausblick auf die Canisiuskirche bieten und für reichlich Licht und Sonne sorgen. Ein Kamin sorgt für eine gemütliche und behagliche Atmosphäre. Diese Ebene verfügt zudem über zwei Schlafzimmer, ein luxuriöses Badezimmer mit freistehender Wanne, großer Walk-in Dusche und einem Doppelwaschbecken, einem separatem WC, einem Abstellraum und einem Balkon. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie über eine elegante Treppe ins Obergeschoss. Hier befinden sich ein weiteres exklusives Schlafzimmer und ein zweites Badezimmer mit Dusche und WC. Großflächige Hebe-Schiebetüren gewähren Zugang zur über 60 m<sup>2</sup> großen Terrasse, die eine spektakulären Blick über Wien bis hin zum Kahlenberg bietet.

Dieser Dachausbau lässt keine Wünsche offen. Fußbodenheizung und Boden- und Wandkühlung mittels Luftwärmepumpe sorgen für angenehme Temperaturen. Das intelligente Bussystem vervollständigt das innovative Wohnkonzept. Die hochwertige Ausstattung zeugt von Qualität und Geschmack.

Ein Lift sorgt für bequemen Zugang zu allen Etagen, wodurch die Wohnungen auch für ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen ideal sind.

Die monatlichen Kosten werden von der zuständigen Hausverwaltung nachgereicht.

Nähere Eindrücke finden Sie in unserem Rundgang-Video: [Top 21](#).

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap