



## Beeindruckendes Penthouse in saniertem Stilhaus

Objekt Nr. **2451**

### LAGE

Dieses moderne und exquisit ausgestattete Penthouse mit großzügigen Dachterrassen mit wunderschönem Blick befindet sich in einem prachtvollen Stilhaus nahe Belvedere, nur wenige Minuten entfernt von der Wiener Innenstadt und dem QBC mit dem Hauptbahnhof.

### RAUMAUFTeilUNG

Auf ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche **auf einer Ebene** bietet dieses herausragende Penthouse alles, was es für ein modernes und elitäres Wohngefühl braucht:

Großzügige Räumlichkeiten mit hohen Decken, hochwertigste Designer-Ausstattung, großflächige Verglasungen, direkter Liftausstieg (bis zur Dachterrasse) und traumhafte Terrassen mit viel Privatsphäre und herrlichem Ausblick. Auch die technische Ausstattung wird höchsten Ansprüchen gerecht.

Das Penthouse ist über ein weitläufiges Entree erschlossen und verfügt über einen riesigen Wohnsalon sowie einen Essbereich mit offener Küche und Zugang zur Südterrasse, einem Masterbereich mit eigener Terrasse bestehend aus einem Schlafzimmer mit hochwertigen Einbauten, einem hellen und besonders stilvollem Badezimmer mit schönen Steinböden, einem weiteren Schlafzimmer (teilbar in 2 Zimmer) mit Bad sowie 3 WCs.

Die ca. 125 m<sup>2</sup> große Dachterrasse ist direkt mit dem Lift sowie über eine geschwungene Außentreppe erreichbar und bietet einen wunderbaren Blick über die Stadt. Für einen weiteren Komfort sorgt ein eigener Speiselift.

Das Penthouse besticht durch die großzügige Wohnfläche mit Terrassen auf einer Ebene und die herrliche Dachterrasse, jeweils mit direktem Liftausstieg, sowie die exquisite und äußerst stilvolle Ausstattung.

## AUSSTATTUNG

- Raumhöhen bis zu ca. 3,92 m in den Wohnräumen
- Speiselift zur Dachterrasse
- Holz-Alu-Fenster
- weitläufige Außenflächen mit exquisiten Terrassenböden sowie Pflanzentrögen mit autom. Bewässerung
- großzügige Fensterflächen
- Ästhetische tischlergefertigte Einbaumöbel
- hohe JOSKO-Innentüren und Türgriffe
- elektrische Außenbeschattung in Form von Raffstore und VELUX-Rollläden
- hochwertige Parkettböden in Eiche
- exklusives Feinsteinzeug
- edle und avantgardistisches Bad-Design von LAUFEN, VOLA, BREITWIESER und VALLONE
- Edles Küchendesign mit GAGGENAU, BREITWIESER, BORA und MIELE-Ausstattung
- stilvolles Lampendesign von der Firma EGGER-LICHT
- BOSE Soundsystem in den Innenräumlichkeiten sowie teilweise Außenflächen
- behagliche Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- BUS-System mit Glas-Touch-Paneelen, die Steuerung umfasst: Beschattung, Multimedia, Licht, Dachflächenfenster, Klimaanlage
- Alarmanlage
- Sicherheitseingangstüre
- Tresor

## INFRASTRUKTUR

Die zentrale Lage im 4. Bezirk beim Belvedere, in Gehweite zum Zentrum, bietet eine erstklassige Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, schulischen Einrichtungen (Theresianum, TU Wien), Restaurants und Kulturinstitutionen wie die Staatsoper, das Schloss Belvedere sowie die Karlskirche.

Auch die Verkehrsanbindungen sind ausgezeichnet. Die Straßenbahnlinien D, 1 & 62, die Badener Bahn, mehrere U-Bahn-Linien (U1, U2, U4) sowie mehrere Busse (4A, 59A) sind innerhalb von 1-6 Minuten fußläufig erreichbar.

Das neu errichtete "Quartier Belvedere" mit dem Hauptbahnhof befindet sich ebenso im Nahbereich.

Der Flughafen ist bestens zu erreichen.

## **INFORMATION**

Zum Penthouse zugehörig ist ein großer Wirtschafts-/Lagerraum mit Wasser- und Stromanschluss.

Im Nachbarhaus befindet sich eine Tiefgarage in der Garagenstellplätze je nach Verfügbarkeit angemietet werden können.

Provision: 3 % + 20 % USt.

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Details

■ **Lage** AUT-1040 Wien

■ **Nähe** Belvedere

---

■ **Wohnfläche** ca. 250 m<sup>2</sup>

■ **Terrassenfläche** ca. 125 m<sup>2</sup>

■ **Balkonfläche** ca. 40 m<sup>2</sup>

---

■ **Zimmer** 4

■ **Bäder** 2

■ **WC** 3

■ **Geschosse** 5

■ **Loggia** 3

---

■ **Kaufpreis** € 3.490.000,00

■ **Monatliche Kosten** € 787,42

■ **BK Netto** € 403,82

■ **Sonstige Netto** € 383,60

■ **Provision** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

---

■ **Beziehbar ab** nach Vereinbarung

■ **Baujahr** 2020

■ **Energieklasse** B

■ **Kategorie** Wohnung

---

## Ihr Ansprechpartner



**PETER MARSCHALL**

**Telefon** [+43 1 533 20 30](tel:+4315332030)

**E-Mail** [office@marschall.at](mailto:office@marschall.at)

---

**MIT DIESEM QR-CODE GELANGEN SIE SCHNELL UND EINFACH AUF DIESE SEITE**



Scannen Sie ganz einfach mit einem QR-Code-Reader auf Ihrem Smartphone die Code-Grafik links und schon gelangen Sie zum gewünschten Bereich auf unserer Homepage.