

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



**Maria Zeiler**

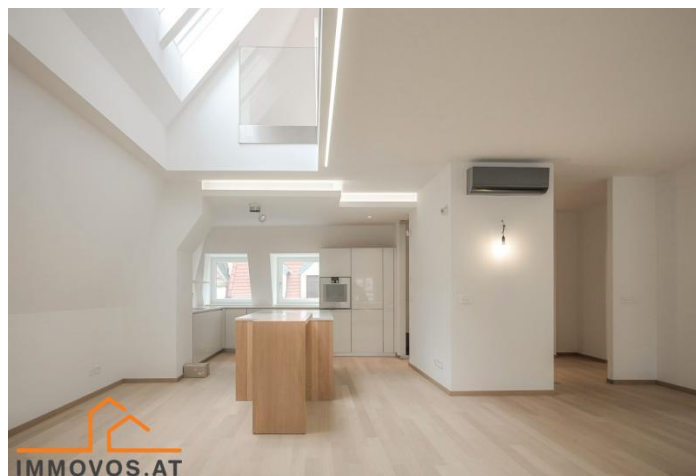
☎ +43 664 / 142 57 35

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ zeiler@immovos.at

Datum: 28. 05. 2024

## PENTHOUSE AUF HISTORISCHEM GEBÄUDE MIT STEFFEL-BLICK + 346 M2 SPIELWIESE AUF 2 EBENEN



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	44249
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 1.,Innere Stadt
<b>Ort:</b>	Wien 1.,Innere Stadt
<b>Lage:</b>	nahe Lugeck
<b>Verkehrsanbindung:</b>	U-1, U-3, U-4, Ringlinien, 1A

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 5.900.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 515,89
<b>Liftbetriebskosten (ex. USt):</b>	€ 79,05
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 219,68
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 874,12
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

Genießen Sie Ihre Privatsphäre in kurzer Gehdistanz zum Stephansplatz mit diversen Extras:

Hier können Sie sich direkt in der Innenstadt in Ihre eigenen 4 Wände zurückziehen, Ihre Kunstsammlung oder ungestört Ihre Musik genießen ...

Diese Penthouse Wohnung befindet sich allein im Dachgeschoß einer bekannten historischen Liegenschaft, deren Kern ins 16. Jahrhundert zurückreicht. Das denkmalgeschützte Gebäude mit einer Fassadengestaltung aus dem 18. Jahrhundert wurde behutsam revitalisiert. Es verfügt lediglich über 5 Einheiten, nur jeweils 1 Wohnung pro Etage. Sanierung durch einen Bauträger erfolgt.

Sie betreten den Hofbereich mit seinem pittoresken Ambiente, erreichen mit wenigen Schritten den modernen Lift und steigen direkt in Ihrem Penthouse aus dem Lift - die entsprechende Sicherheitstechnik ist

<b>Wohnfläche ca.:</b>	346,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassenfläche ca.:</b>	40,50 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Geschosse:</b>	5
<b>Stockwerk:</b>	DG
<b>Anzahl Terrassen:</b>	2
<b>Bäder:</b>	3
<b>Anzahl WCs:</b>	4
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Neubau:</b>	
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung Fussboden
<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	37,5 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	0,83
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Klimaanlage</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Alarmanlage</b>	✓

natürlich vorhanden.

Die Wohnung ist recht offen gestaltet, der/die künftige Nutzer/In hat hier viele Möglichkeiten, diesem mondänen Domizil ihren/seinen persönlichen Stempel aufzuprägen.

Die gebotenen Features:

Ebene 1 mit ca. 224 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
Ebene 2 mit ca. 122,5 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche  
2 Terrassen mit ca. 21,5 und ca. 19 m<sup>2</sup>, die 2. als Dachterrasse oben auf mit Ausblick

2 bis 3 Schlafzimmer, 1 großzügige Bade-Oase mit Wanne, 2 weitere Bäder mit Dusche u. WC, sep. WC mit Bidet für das geräumige Master-Schlafzimmer, 2 Schrankräume möglich, großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit offener Gestaltung derzeit, eine Abtrennung ist möglich.

Offene Galerie auf Ebene 2 wie im 1. Bezirk von der Flächenwidmung vorgegeben. Hier können Sie auf ca. 46 m<sup>2</sup> entspannt relaxen, in einer großzügigen Wohnlandschaft Musik genießen oder Ihre Sammlungen entsprechend präsentieren .... Weiters ein sep. Bereich als Studio/Gäste-Wohnung oder ruhiges Office.

Ankommen selbst mit einer großen Anzahl von Gästen im Vorraum ist kein Thema, es steht ausreichend Stauraum und Bewegungsspielraum zur Verfügung, Gäste-WC natürlich vorhanden.

Die maßgeschneiderte Küche mit Gaggenau-Geräten kann bei Bedarf erweitert werden, es stehen ausreichend Anschlüsse zur Verfügung. Der angrenzende offene Wohn-Essbereich bietet großzügige 75 m<sup>2</sup> und kann auch für eine große Anzahl von Gästen entsprechend gestaltet werden.

Die Haustechnik entspricht dem modernen Standard eines solchen Domizils mit Bus-Installation mit dem System von Vimar. Beschattung aller Dachflächenfenster elektrisch steuerbar, hochwertiger Parkettboden in Eiche, Markenausstattung in den Sanitärbereichen wie Dornbracht bzw. Villeroy & Boch, Klimaanlage in den Aufenthaltsräumen, eigener Utility-Bereich mit WM-Anschluss, Heiztechnik, etc.

Das Studio mit ca. 40 m<sup>2</sup> auf Ebene 2 und Küchenanschlüssen für eine Kitchenette verfügt nebenan über ein Duschbad mit WC. Ihre Gäste können

somit bei Bedarf eine autonome Einheit nutzen.

Die Küchen-Anschlüsse machen insbes. Sinn aufgrund der 1. Terrasse direkt davor, die völlig geschützt liegt, sodass Sie auch an windigen Tagen entspannt dort verweilen können.

Von dieser Terrasse führt eine stabile bequeme Stiege zur 2. Dachterrasse, von der Sie u.a. den Turm des "Steffel" erblicken.

Die ins Gebäude eingeschnittene Dachterrasse nehmen Sie von der Straße nicht wahr, idR Dachflächen rundum, somit können Sie dort entspannte Sonnenstunden genießen, der Ausblick zu markanten Gebäuden der Umgebung ist trotzdem gewährleistet.

Wenn Sie ausgehen möchten, steht Ihnen in Gehweite eine reiche Auswahl an Gastronomie auch internationalen Zuschnitts zur Verfügung, selbst Einkaufswünsche nicht alltäglicher Ausrichtung werden in der nahen Innenstadt wahr. Sie benötigen hier für Ihre alltäglichen Besorgungen nur kurze Wege.

Öffentliche Verkehrsmittel erreichen Sie in nur wenigen Minuten, zB. am Stephansplatz die U-1 und U-3 bzw. div. Buslinien oder am Schwedenplatz U-1 und U-4. Die nächste Garage mit anmietbaren Stellplätzen befindet sich am Morzinplatz (BOE Garage Kaiser-Franz-Josefs Kai 2)

Energieausweis (erstellt 2021): 37,5 kWh/m<sup>2</sup>a

Begehrter Verkaufspreis: VB EUR 5.900.000,-- + Vermittlungshonorar von brutto 3,6 % (3 % zzgl. 20 % USt.) und die üblichen Kaufnebenkosten, wobei die Verkäuferin einen Treuhänder ihrer Wahl bevorzugt.

Aufgrund der laufenden Geschäftsbeziehungen als Vermittler für die Verkäuferseite weisen wir auf das bestehende wirtschaftliche Naheverhältnis hin. Es bestehen jedoch keine gesellschaftsrechtlichen oder personellen Verflechtungen. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse

zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.

