

EXPOSÉ

WIEN · MARIAHILF

Luxus-Penthouse

mit Rooftop-Pool & Panoramaterrasse

EXKLUSIVE DACHGESCHOSSRESIDENZ ÜBER ZWEI EBENEN

ca. 365 m²

WOHNNUTZFLÄCHE

ca. 195 m²

TERRASSEN & BALKONE

5,49 m

RAUMHÖHE BIS

Provisionsfrei

DIREKT VOM EIGENTÜMER





DAS OBJEKT

Ein außergewöhnliches Luxus-Penthouse in Mariahilf – zentral und dennoch angenehm ruhig gelegen, nahe Raimund Theater und Mariahilfer Straße. Großzügige Architektur, hochwertige Materialien, luxuriöse Außenbereiche und private Wellness-Qualität auf höchstem Niveau.

365 m ² WOHNFLÄCHE	150 m ² DACHTERRASSEN	115 m ² WOHNEN & KÜCHE	2 EBENEN
----------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------	-------------

AUF EINEN BLICK

- Wohnnutzfläche ca. 365 m² auf zwei Ebenen
- Terrassen und Balkone ca. 195 m², davon rund 150 m² Dachterrassen mit Edelstahlpool, Whirlpool und Panoramablick über Wien
- Wohn- und Küchenbereich ca. 115 m² mit Kamin; zusätzlich separates Esszimmer ca. 26 m² mit eigener Terrasse
- Master-Schlafzimmer ca. 45 m² zuzüglich Schrankraum ca. 19 m²
- Zwei weitere Zimmer, derzeit Schlafzimmer und Büro
- Zwei Bäder, zwei WCs, Sauna, Wirtschaftsraum
- Raumhöhen bis 5,49 m
- Personenlift per Schlüssel direkt in die Wohnung
- Kellerabteil ca. 20 m²
- Gründerzeithaus (1899), Dachgeschoßausbau 2013
- Nach Vereinbarung möbliert verfügbar
- Bestandsfrei, sofort beziehbar
- Provisionsfrei, Verkauf direkt vom Eigentümer



WOHNEN

Privatsphäre, Großzügigkeit und Aussicht

Der Zugang erfolgt komfortabel und gesichert über den Personenlift, der mittels Schlüssel direkt in die Wohnung führt. Bereits beim Betreten zeigt sich der besondere Charakter dieser Immobilie: Klare Linien, hochwertige Einbauten, elegante Materialien und Raumhöhen von bis zu 5,49 m schaffen ein außergewöhnlich großzügiges Wohngefühl.

Das Herzstück bildet der ca. 115 m² große Wohn- und Küchenbereich mit Kamin, hochwertiger Minotti-Küche und Zugang zum Galeriepodest sowie zur Dachterrasse. Die Kombination aus offenem Wohn- und Küchenbereich, dem separaten Esszimmer (ca. 26 m²), Terrassenanschlüssen und Weitblick macht diese Ebene ideal für Menschen, die urbanes Wohnen mit privatem Rückzug und repräsentativem Ambiente verbinden möchten.

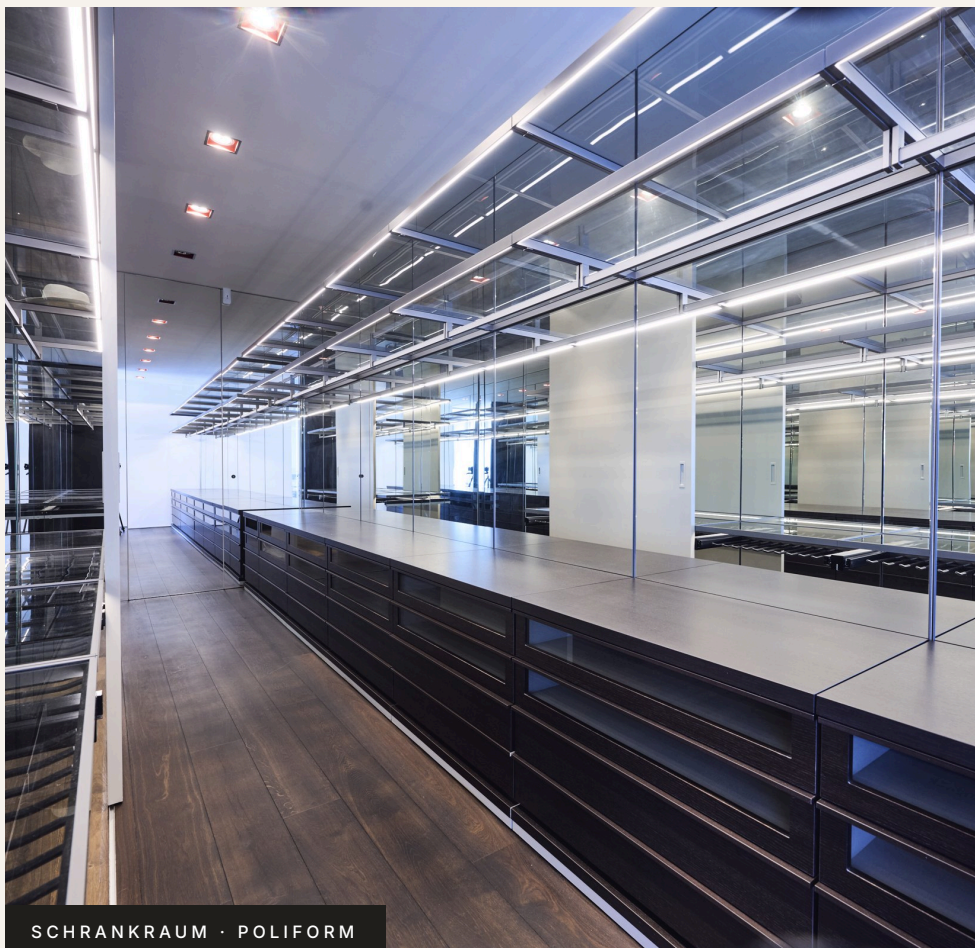
Daneben stehen ein Master-Schlafzimmer (ca. 45 m²) zuzüglich Schrankraum (ca. 19 m²), zwei weitere flexibel nutzbare Räume, zwei luxuriöse Badezimmer, eine Sauna, separate WCs und mehrere Nebenräume zur Verfügung. Die umfangreichen Flächen bieten zudem viel Potential für eine individuelle Raumgestaltung.

Als besonderes Highlight präsentieren sich die Außenbereiche: Über die elegante Galerie im Wohnbereich betritt man die großzügige Dachterrasse – mit Edelstahlpool, Whirlpool, Outdoorküche von Minotti, Sonnensegel, großzügigen Liegeflächen und einem atemberaubenden Panoramablick über Wien.

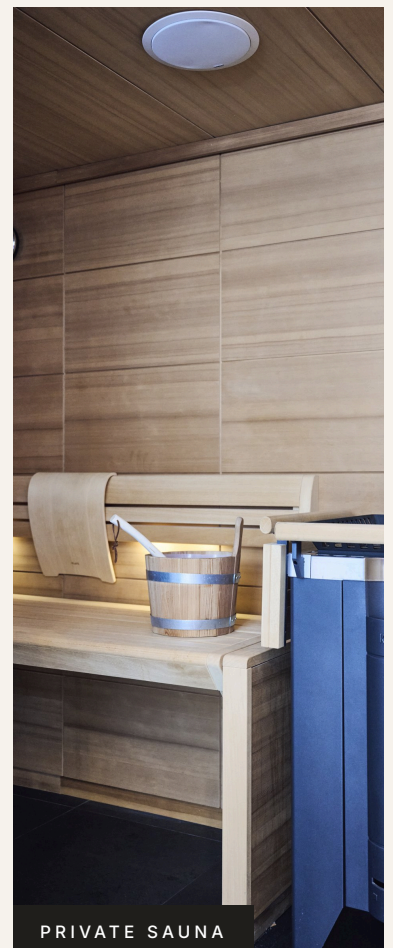
„Man muss diese Stadtoase selbst erleben.“



BADEZIMMER · ANTONIO LUPI



SCHRANKRAUM · POLIFORM



PRIVATE SAUNA

AUSSTATTUNG

Premium-Niveau *bis ins Detail*

Die Wohnung wurde mit hoher gestalterischer und technischer Konsequenz ausgestattet.

WOHNEN & KÜCHE

High-End-Luxusküche von Minotti Cucine

Kamin im Wohnbereich

Masterbereich mit Schrankraum (Poliform)

Glas-Schiebetürsysteme von Rimadesio

Hochwertige Parkett- und Steinböden

TECHNIK & KOMFORT

GIRA Smart-Home-System mit App-Steuerung

Steuerbare Außenjalousien

Klimatisierung sämtlicher Wohn- und Schlafräume

Fußbodenheizung

Solarunterstützung für Warmwasser und Pool

Sonos Multiroom-Soundsystem mit Einbaulautsprechern in fast allen Räumen und auf den Terrassen

ROOFTOP & AUSSENBEREICH

Rooftop-Edelstahlpool und Whirlpool

Outdoorküche von Minotti

Sonnensegel

Vorbereitung für gärtnerische Gestaltung inkl. Bewässerungssystem

Parkplätze optional im Nahbereich

WELLNESS & SICHERHEIT

Luxuriöse Bäder (wesentliche Elemente von Antonio Lupi)

Sauna

Alarmanlage

Sicherheitstür

Personenlift per Schlüssel direkt in die Wohnung



ARBEITSZIMMER MIT TERRASSENZUGANG

LAGE

Zentral, urban *und dennoch ruhig*

Die Liegenschaft befindet sich in einer äußerst gepflegten und verkehrsberuhigten Einbahnstraße, nur wenige Meter vom Raimund Theater entfernt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Parks und kulturelle Einrichtungen liegen in der näheren Umgebung.

Die Mariahilfer Straße ist zu Fuß rasch erreichbar. Trotz der zentralen Lage ist die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr gering.

ANBINDUNG

57A	Bus	ca. 2 Gehminuten
U6	U-Bahn	ca. 4 Gehminuten
6 · 18	Straßenbahn	ca. 4 Gehminuten

Mit dem Auto sind Stadtzentrum, Ring, Wienzeile und A23 zügig erreichbar.

FAZIT

Eine private Residenz über den Dächern Wiens

Dieses Penthouse ist keine gewöhnliche Dachgeschoßwohnung: großzügig, technisch hochwertig, zentral gelegen, sofort nutzbar und mit einem außergewöhnlichen Rooftop-Bereich samt Pool, Whirlpool und Outdoorküche ausgestattet.

Es eignet sich besonders für Käufer, die eine einzigartige Kombination aus Fläche, Privatsphäre und hohem Komfort suchen – ebenso als repräsentativer Zweitwohnsitz in Wien oder als hochwertiger Wohn- und Arbeitsbereich für Unternehmer, Führungskräfte und internationale Käufer.

Besichtigungen sind nach Vereinbarung möglich. Ernsthafte Anfragen werden gerne entgegengenommen und diskret behandelt.

KAUFPREIS

4,39 Mio. €

PROVISIONSFREI

VERKAUF DIREKT VOM EIGENTÜMER
BESTANDSFREI · SOFORT BEZIEHBAR

Energieausweis: HWB 89,7 kWh/m²a (C) ·
f_{GEE} 1,41 (C)

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Mag. Christian Höller / Ronald Schill
T: +43 7229 / 211 03
E: info@penthouse1060.at