

1080 Wien,Josefstadt | Wohnung | Objektnummer: 715

Alfonshof Maisons - Exklusives Erstbezug Penthouse im Herzen der Josefstadt



Ihr Ansprechpartner

Baris Basaran

+43 1 382 00 24

+43 699 15 22 46 35

basaran@barleys.at

barleys.at



Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
Trattnerhof 2/308-312
1010 Wien

T +43 1 382 0024
F +43 1 382 0024 - 11
E office@barleys.at
W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
BIC GIBAATWWXXX

Alfonshof Maisons - Exklusives Erstbezug Penthouse im Herzen der Josefstadt



Lage

Strozzigasse

Beschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Wiens entstehen vier außergewöhnliche, zweigeschossige Penthouses. Mit großzügigen Grundrissen und edelster Ausstattung, geplant und umgesetzt von einem renommierten Architekturbüro, vereinen diese Residenzen höchste Wohnqualität mit zeitloser Eleganz.

Die Penthouses mit mindestens vier Schlafzimmern und bis zu vier Bädern stellen eine absolute Rarität am Wiener Immobilienmarkt dar. Kaum vorhandene Dachschrägen, lichtdurchflutete Räume und großzügige Dachflächenfenster schaffen ein einzigartiges Wohnambiente.

Mit Wohnflächen zwischen 191 und 252 m² bieten diese Residenzen außergewöhnlich viel Platz für anspruchsvolles Wohnen. Ergänzt werden sie durch weitläufige Terrassenflächen von 127 bis 180 m², die den Wohnraum nach außen erweitern und einen exklusiven Rückzugsort über den Dächern der Stadt schaffen.

Raumaufteilung:

1. Dachgeschoss: großzügiger Vorraum, Abstellraum, weiterer Abstellraum, Technikraum, Hauptschlafzimmer mit Schrankraum en-suite Bad (Wanne/Dusche/WC), 3 Schlafzimmer und Bad (Dusche/WC)

2. Dachgeschoss: Wohnküche (27,03 m²), Wohnzimmer (26,13 m²) mit Zugang zu 3 Terrassen (53,51 m²), Vorraum und Gäste-WC

Dieses Penthouse verfügt über ein privates Skydeck (73,23 m²) das den Wohnraum um eine exklusive Terrasse erweitert. Hier erwarten Sie ein beheizbarer Jacuzzi und eine voll ausgestattete Outdoorküche – perfekt für entspannte Abende mit Blick über die Stadt.



Ausstattung:

Landhausdielen Eiche (astfrei und geölt), hochwertiges Feinsteinzeug von Ceramica Fioranese, glasierte keramische Fliesen von Artisan Grigio im Sanitärbereich, Sanitärausstattung und Armaturen von Duravit/ Ideavit/ Zucchetti, Warmwasserbereitung/ Heizung mittels einer Luftwärmepumpenanlage mit Schichtenspeicher, Fußbodenheizung, Klimatisierung in allen Aufenthaltsräumen, Terrasseneben mit Bewässerungsanlage, Whirlpool von Treesse, Outdoorküche aus 5 Schrankmodulen mit Spüle, Kühlschrank und Gasgrill von Flammkraft inkl. Abdeckung von UNIKAAD, hochwertige Pflanzentröge von OFIVO, Seitenmast Sonnenschirm von GLATZ, Gegensprechanlage mit Videomodul, Funkalarmanlage, Deckenleuchten/Wandleuchten.

Lage und Infrastruktur:

Der **Alfonshof** überzeugt durch seine herausragende Lage: In Gehdistanz zur Wiener Innenstadt und eingebettet in ein lebendiges Umfeld mit charmanten Boutiquen, gemütlichen Cafés und sämtlichen Angeboten des täglichen Bedarfs. Einkäufe und wichtige Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung erreichen Sie in wenigen Minuten den Ring sowie den zentralen Verkehrsknotenpunkt Volkstheater. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien garantieren eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in alle Richtungen der Stadt.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!



Hr. Baris Basaran
tel: +43 699 1522 4635

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.



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 190,56 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Kellerfläche:	ca. 4,69 m ²	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 126,75 m ²	Beziehbar:	nach Vereinbarung
		Möbiliar:	Bad
		Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	5. Etage / DG		
Zimmer:	6		
Bäder:	2	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	3	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	2	Zustand:	Erstbezug
Keller:	1	Baujahr:	2025
Terrassen:	4		
		Energieausweis	
		Gültig bis:	27.11.2033
		HWB:	 39 kWh/m ² a
		fGEE:	 0,44

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett, Steinboden	Elektrik:	Smart Home System
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Gäste-WC
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Belüftung:	Klimaanlage, Mechanische Be- und Entlüftung	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Stadtblick, Fernblick	Stellplatzart:	Garage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Alarmanlage, U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Whirlpool
Beleuchtung:	Deckenleuchten		



Preisinformationen

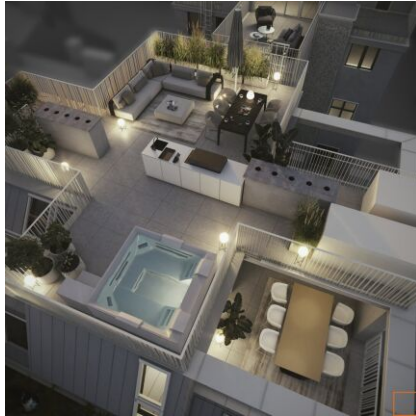
Kaufpreis:	3.180.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	362,06 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Reparaturrücklage:	171,50 €		
Liftkosten:	68,60 €		
Umsatzsteuer:	43,07 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	645,23 €		



Weitere Fotos

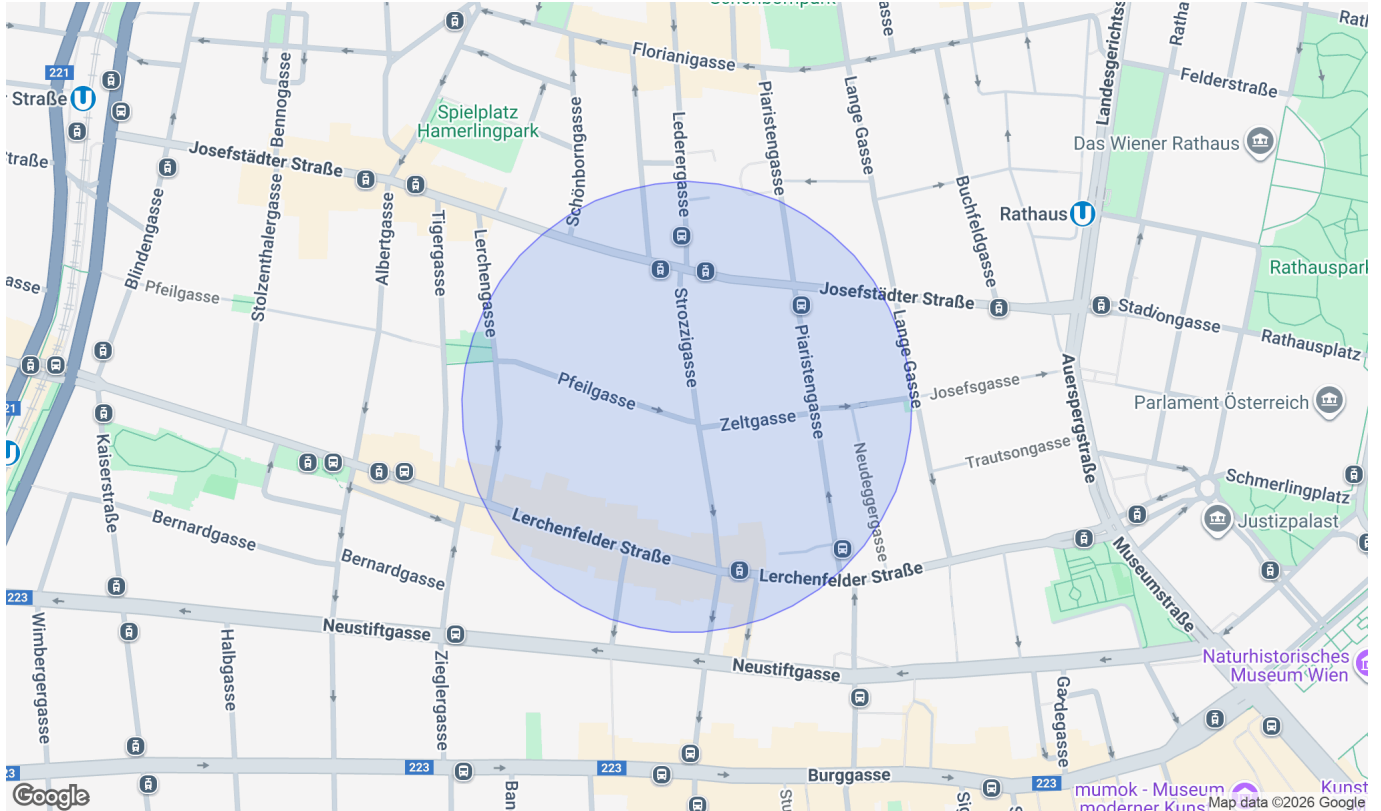






Lage

1080 Wien,Josefstadt



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	1.000 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	4.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Barley's GmbH
Real Estate & Relocation
 Trattnerhof 2/308-312
 1010 Wien

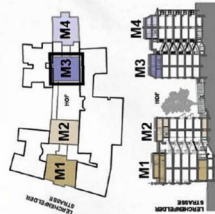
T +43 1 382 0024
 F +43 1 382 0024 - 11
 E office@barleys.at
 W barleys.at

UID ATU 74437246 · FN: 513150H
 ERSTE BANK D. ÖSTERR. SPARKASSE AG
 IBAN AT36 2011 1840 8967 5100
 BIC GIBAATWWXXX

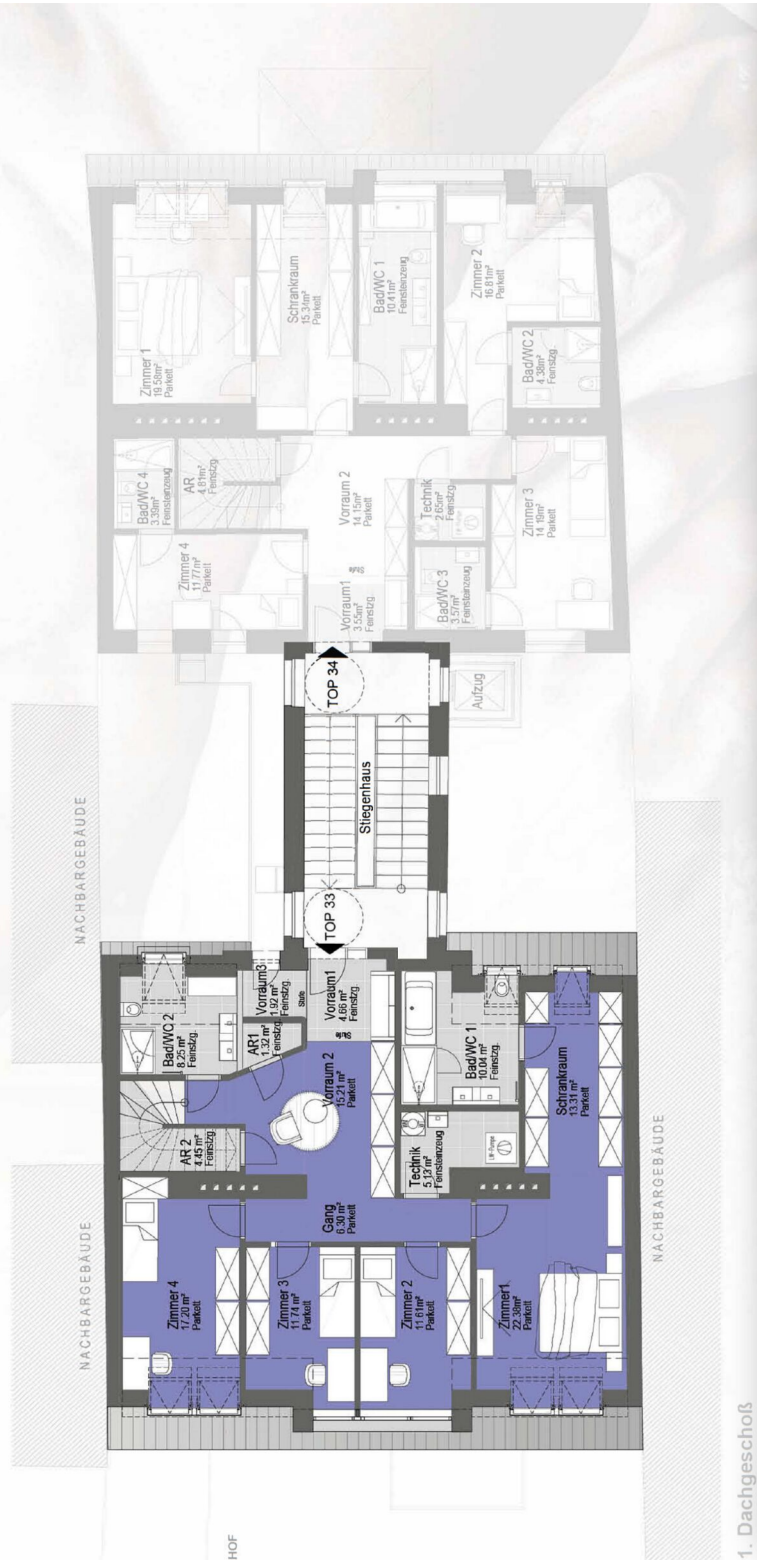
Plan

MAISON 3 TOP 33

GRUNDRISS DG1 1:100



TOP 33	
DG1	4.56 m²
Vorraum 1	15.21 m²
Vorraum 2	1.92 m²
Vorraum 3	1.92 m²
AR 1	4.45 m²
AR 2	4.45 m²
Bad/WC 1	10.04 m²
Bad/WC 2	8.25 m²
Technik	6.30 m²
Gang	6.30 m²
Terrasse 1, DG2	34.69 m²
Terrasse 2, DG2	10.40 m²
Terrasse 3, DG2	10.40 m²
Dachterrasse	73.23 m²
Zimmer 1	11.74 m²
Zimmer 2	11.74 m²
Zimmer 3	11.74 m²
Zimmer 4	17.20 m²
Summe WNF DG1 + DG2	196.56 m²
Einlagerungsraum (EG):	4.69 m²



Plan

MAISON 3 TOP 33

GRUNDRISS DG2 1:100



2. Dachgeschoß



Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Mietvertragsabschluss oder Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes folgende Vermittlungsprovision anfallen: Bei Miete: 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. oder Bei Ankauf: 3% Vermittlungshonorar zzgl. 20% MwSt. (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

