

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Wien Stilvolles Wohnen im Yppenviertel



Objekt-Nr. OM-414819

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **1.350.000 €**

Ansprechpartner:  
Maurice Ahrari

Grundsteingasse 38  
1160 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	111,12 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	155,96 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in der stilvollen Architekten-Penthousewohnung Top 29 der Residenz Brunnenmarkt – einer exklusiven Dachgeschosswohnung, die modernes Design, hochwertige Ausstattung und außergewöhnlich großzügige Außenflächen in perfekter Harmonie vereint. Diese besondere Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss von Haus 3 Grundsteingasse 38, Yppenviertel und bietet ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumgestaltung mit elegantem Französischen Fischgrätenboden, Große Fensterflächen mit Zugang auf Außenflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein besonderes Augenmerk verdienen die zwei hochwertig ausgestatteten Bäder (beide en suite), die mit Marmor Fliesen, klarer Formensprache und modernem Design höchsten Komfort bieten.

Das absolute Highlight dieser Penthousewohnung sind die außergewöhnlich großzügigen Außenflächen. Mehrere Terrassen, ein Balkon sowie eine weitläufige Dachterrasse bieten vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen, Genießen und Verweilen im Freien. Sie erweitern den Wohnraum auf einzigartige Weise und ermöglichen ein exklusives Outdoor-Living mit Weitblick.

Die Kombination aus stilvoller Architektur, großzügiger Raumwirkung, hochwertigen Bädern und weitläufigen Freiflächen macht diese Wohnung zu einer besonderen Rarität. Als Teil der Residenz Brunnenmarkt, einem umfassend sanierten Altbauensemble mit modernem Dachgeschossausbau, verbindet dieses Penthouse urbanes Lebensgefühl mit zeitgemäßem Luxus.

## Ausstattung

- Hochwertige Massivholztüren
- Französischer Fischgrät-Parkettboden, geölt
- Edle Marmorfliesen
- Fußbodenheizung
- Moderne Alu-Holz-Fenster
- Hochsicherheitstüre
- Aufzugseingang in der Wohnung
- Zwei hochwertige Bäder, ein WC
- Wirtschaftsraum
- Bezugsfertig – Premium-Ausstattung in allen Bereichen

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Residenz Brunnenmarkt befindet sich im historischen Yppenviertel im 16. Wiener Gemeindebezirk – einem der dynamischsten und kulturell vielfältigsten Stadtteile Wiens. Die Liegenschaft liegt in der Grundsteingasse, die parallel zur Thaliastraße verläuft und eine gewachsene urbane Infrastruktur bietet.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Nahversorgungsangebote, die bequem fußläufig erreichbar sind und das lebendige Stadtbild prägen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Linie U6 sowie mehrere Straßenbahnlinien befinden sich in kurzer Gehdistanz und ermöglichen eine Fahrzeit von rund 15 Minuten in die Wiener Innenstadt. Auch andere Bezirke sind rasch und komfortabel erreichbar.

Die Lage verbindet urbanes Stadtleben mit einer authentischen Atmosphäre und bietet hohe Lebensqualität im aufstrebenden 16. Bezirk.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	36,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie

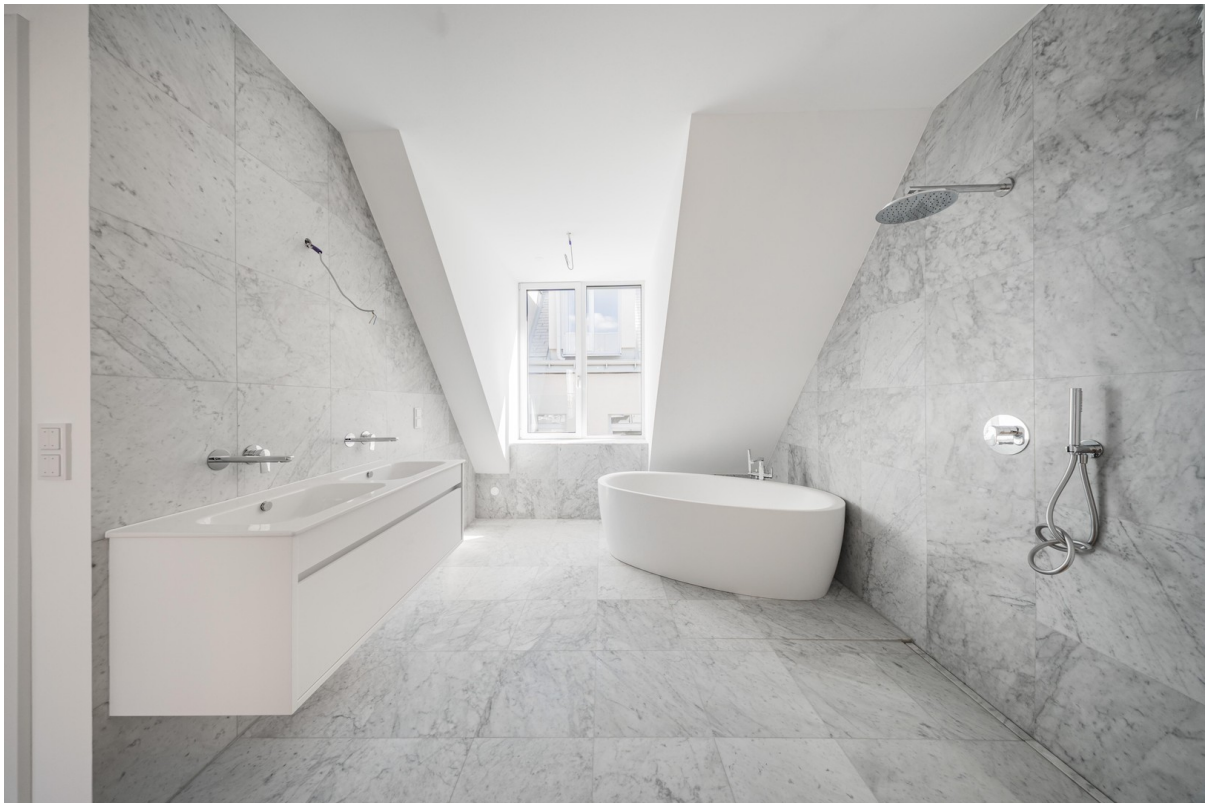


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

