

Blattgasse 11/25, 1030 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56556

## **SPEKTAKULÄRES PENTHOUSE DER EXTRAKLASSE | Wintergarten mit aufklappbaren Fensterflächen | ca. 114 m<sup>2</sup> Dachterrasse mit Pool-Option | Schlafzimmer hofseitig | 360°-Tour**



Ihr Ansprechpartner

**Learco Andrea Tews, MSc (WU)**

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 24 79 331

[learco.tews@riwog.at](mailto:learco.tews@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

SPEKTAKULÄRES PENTHOUSE DER EXTRAKLASSE |  
Wintergarten mit aufklappbaren Fensterflächen | ca. 114 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse mit Pool-Option | Schlafzimmer hofseitig |  
360°-Tour



## Lage

Sofiensäule | Hundertwasserhaus | Landstraße/Wien Mitte (The Mall) U3/U4, CAT, S-Bahn | 1. Bezirk | Donaukanal | Prater

Wohnen zwischen Stadtpark und Prater - Jetzt 360°-VR-Tour buchen

In der **ruhigen Blattgasse im 3. Bezirk**, nur wenige Schritte vom Hundertwasserhaus entfernt, entstehen im **neu ausgebauten Dachgeschoss lichtdurchflutete DG-Eigentumswohnungen** und **elegante Apartments zur gewerblichen Nutzung im Gartengeschoss**. **Modernste Architektur** mit **großzügigen Glasflächen** verleiht jeder **DG-Einheit Offenheit und Charakter**. **Krönung des Projekts** ist das **Penthouse**, das mit **Dachterrasse** einen **privaten Rückzugsort über den Dächern Wiens** neu definiert. Die **Lage überzeugt** zudem durch ihre **ausgezeichnete Anbindung**, die eine **schnelle Erreichbarkeit des Flughafens Wien** mit dem **Auto** sowie mit dem **City Airport Train (CAT)** ermöglicht, und die **hervorragende Infrastruktur**.

## PROJEKT

- **4 exklusive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnungen im 1. DG (Zusammenlegungen bis 6-Zimmer noch möglich)**
- **1 luxuriöses Penthouse (4 Zimmer, gesamtes 2. DG) mit Dachgarten und optionalem Pool (optional 2 Mietstellplätze direkt gegenüber in der Sofiensäule-Garage)**
- **2 Apartments zur gewerblichen Nutzung im Gartengeschoss**
- **Attraktive Gärten, Loggien und Terrassen**
- **Ost und West Ausrichtung**

- **Repräsentatives Jahrhundertwendehaus mit elegant gegliederter Fassade**
- **Zentrale City-Lage nahe Stadtpark, Hundertwasserhaus, 1. Bezirk, Donaukanal, Prater**

In den **exklusiven DG-Eigentumswohnungen** und **gewerblichen Apartments** sorgen **hochwertige Materialien, edle Details** und **moderne Technik** für **zeitgemäßen Komfort mit Stil**. Das **Penthouse** hebt sich mit **erlesenen Highlights** wie einem **Wintergarten**, einer **großen Dachterrasse** und einem **optionalen Pool** deutlich ab – ein **Refugium**, das **Wohnen zur Erfahrung macht und höchste Ansprüche kompromisslos erfüllt**.

## **HIGHLIGHTS**

- **Hochwertige Dielenböden aus Eiche von SCHEUCHER**
- **Edle großformatige 120 x 120 cm Fliesen von ATLAS CONCORDE mit Marmor-Effekt**
- **Keramiken und stylische Bronze-Armaturen u. a. von HANSGROHE und DURAVIT**
- **Wandbündige Innentüren von JOSKO**
- **Wohnungseingangstüren (RC3) von DANA**
- **Fenster, Terrassen- und Loggientüren aus Alu mit 3fach-Verglasung**
- **DF-Fenster von VELUX (Holz-Alu) mit 3fach-Verglasung**
- **Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz (Raffstore bei Fenster und Türen - Markisetten bei Schrägverglasungen)**
- **Komfortable Fußbodenheizung**
- **Energieeffiziente Luftwärmepumpe**
- **Moderne Multisplit-Klimageräte**
- **Außenbereiche mit großformatigem Fliesenbelag von ATLAS CONCORDE und Wasseranschluss**
- **Optionales Pool und Außendusche (Penthouse-Dachterrasse)**
- **Loungearea mit getuftetem Kunstrasen von RESIGRAS (Penthouse-Dachterrasse)**
- **Wintergarten mit spektakulären 90° aufklappbaren Fensterflächen (Penthouse)**
- **Kellerabteil zu jeder Einheit**
- **Fahrradabstellraum**
- **Renommierte ausführende Baufirma (WIDERHOFER GROUP)**

## **LAGE**

- **3 Min. zu Fuß zur Linie 1**
- **3 Min. zu Fuß zum Hundertwasserhaus**
- **4 Min. mit dem Rad zum Grünen Prater**
- **5 Min. mit dem Rad zum Stadtpark & 1. Bezirk**
- **7 Min. zu Fuß zum Donaukanal**
- **10 Min. zu Fuß zur U3/U4 (Landstraße)**
- **10 Min. zu Fuß nach Wien Mitte / The Mall**
- **20 Min. mit dem Auto zum Flughafen Wien**
- **27 Min. öffentlich (CAT) zum Flughafen Wien**

[\*\*360° TOUR \(KLICK ME\)\*\*](#)

Ein **Wohnjuwel mit WOW-Effekt**: Dieses **außergewöhnliche Penthouse** vereint auf ca. **208 m<sup>2</sup> Wohnfläche kompromisslosen Luxus** mit **architektonischer Eleganz**. Der **großzügige Wohnbereich mit Kaminanschluss**, der **beheizte Wintergarten** mit **spektakulären aufklappbaren**

**Fensterflächen** und der **perfekt durchdachte Grundriss**, bei welchem **sämtliche (Schlaf-)Zimmer hofseitig** geplant wurden, schaffen ein **Wohnkonzept der Extraklasse**.

Die **beeindruckende, ca. 114 m<sup>2</sup> große Dachterrasse** mit **Loungearea**, **Platz** für eine **Outdoor-Kitchen** und **optionalem Pool** wird zur **Bühne für unvergessliche Sonnenuntergänge**, **Feste und stille Momente – Luxus, der sich nicht nur sehen, sondern spüren lässt**.

## PENTHOUSE HIGHLIGHTS

- **Beheizter Wintergarten** mit **spektakulären 90° aufklappbaren Fensterflächen (Sonderlösung)**
- **Beeindruckende Dachterrasse** mit **Außendusche** und **Pool optional**
- **Loungearea** mit **getuftetem Kunstrasen** von **RESIGRAS** und **Platz** für eine **luxuriöse Outdoor-Kitchen**
- **Masterbedroom** mit **Tageslichtbad en Suite** und **großem begehbaren Schrankraum**
- **2 Mietstellplätze optional (derzeit € 176 brutto/Monat je STP) direkt gegenüber in der Sofiensäle-Garage**
- **Masterbedroom** mit **Tageslichtbad en Suite** und **großem begehbaren Schrankraum**
- **Sämtliche Schlafzimmer hofseitig** (östlich ausgerichtet)
- **Lift direkt ins Penthouse** und **zusätzlicher Eingang im 1. DG**
- **Ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnküche**
- **Kaminanschluss**
- **Platz für eine Bar**
- **Hauswirtschaftsraum**
- **Tageslichtspots**

## INFOS ZUM PENTHOUSE

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 208 m<sup>2</sup> (inkl. Wintergarten)
- **ZIMMER:** 4
- **DACHTERRASSE:** ca. 114 m<sup>2</sup>
- **WINTERGARTEN:** ca. 21,3 m<sup>2</sup>
- **KELLERABTEIL:** ca. 6,6 m<sup>2</sup>
- **AUSRICHTUNG:** Ost und West
- **GESCHOSS:** 1. DG (Eingang) + gesamtes 2. DG und Dachterrasse
- **RAUMHÖHE:** bis zu ca. 2,64 m

**Baustart bereits erfolgt!**

**Geplante Fertigstellung:** Sommer 2027

**Betriebskosten:** ca. € 2,7 netto/m<sup>2</sup> WNF zzgl. USt. (vorläufige und unverbindliche Schätzung der HV - nach WE-Begründung ist geplant die Betriebskosten nach Nutzwerten zu verrechnen)

**Rücklage:** derzeit € 1,13/Nutzwert lt. HV

**Kaufpreis Eigennutzer:** € 3.490.000,00

**Kaufpreis Anleger netto:** € 3.141.000,00 zzgl. 20 % USt.

**Vertragserrichtung (gebunden):** 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten - Kanzlei Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG - Abwicklung nach BTVG (Bauvertragsgesetz)

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

**BUCHEN SIE JETZT IHRE 360°-TOUR MIT VR-BRILLE IN UNSEREM BÜRO**  
**[PROJEKTSEITE BLATTGASSE 11 \(KLICK ME\)](#)**

---

*Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.*

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. 208,11 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Kellerfläche:	ca. 6,58 m <sup>2</sup>	Schlüsselfertig:	Ja
Terrassenfläche:	ca. 114,1 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ca. Sommer 2027
		Eigentumsform:	Wohnungseigentum in Entstehung
Etage:	2. DG / 1. DG (Eingang) + 2. DG + DT	Mobiliar:	nicht möbliert
Zimmer:	4	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	2		
WCs:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	2	Lärmpegel:	Ruhelage
Keller:	1	Bauart:	Neubau
Terrassen:	1	Zustand:	Erstbezug
Stellplätze:	2	Baujahr:	2027
		Ausrichtung:	Ostwesten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	07.02.2031
		HWB:	<b>B</b> 33,3 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,74

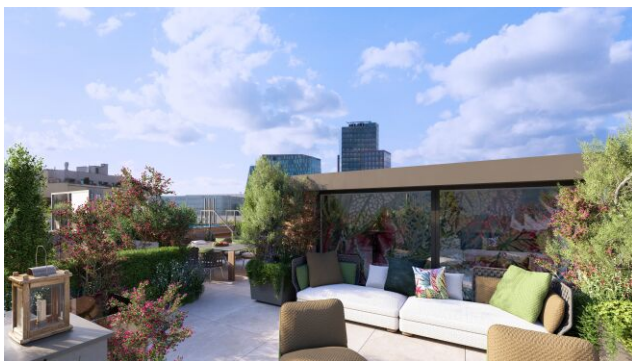
## Ausstattung

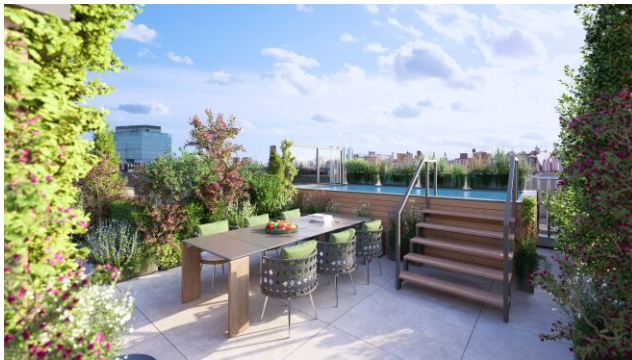
Boden:	Dielen, Estrich, Fliesen, Parkett	Beleuchtung:	Deckenleuchten
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Toilette, Gäste-WC
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse, Ostbalkon / -terrasse, Südbalkon / -terrasse, Westbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Tiefgarage
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	Swimmingpool, U-Bahn-Nähe, Wintergarten, Fahrradraum, Abstellraum, Außendusche

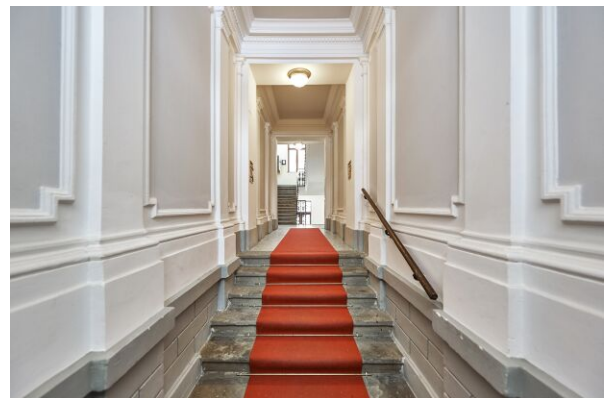
## Preisinformationen

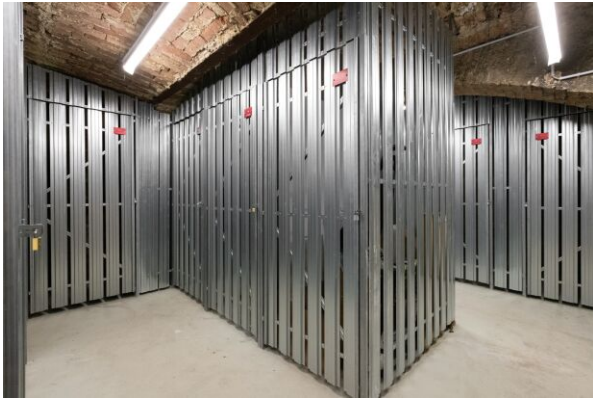
Kaufpreis:	3.490.000,00 €	Reparaturrücklage:	22.281,68 € per 31.12.2025
		Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Vertragserrichtungskosten:	1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten - Kanzlei Engin-Deniz Reimitz Hafner Rechtsanwälte KG - Abwicklung nach BTVG (Bauträgervertragsges etz)
		Provision:	125.640,00 € inkl. 20% USt.

## Weitere Fotos



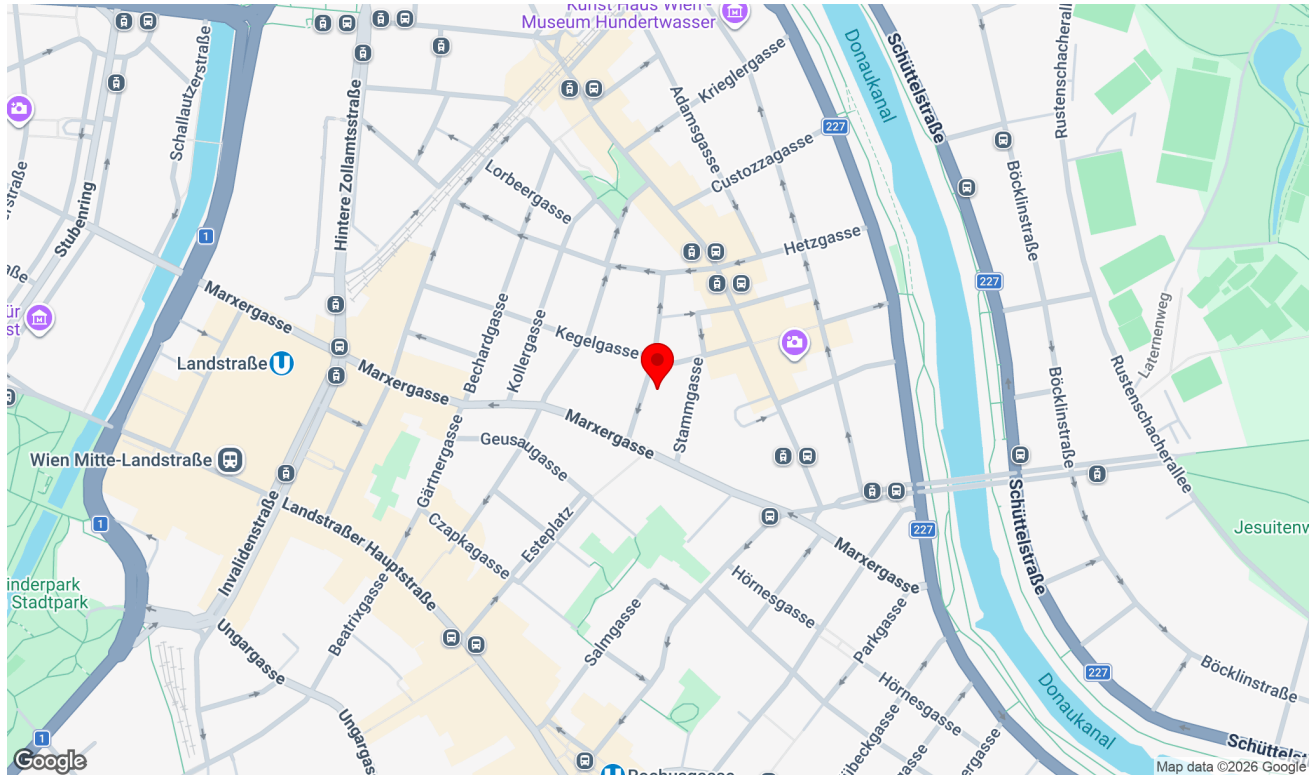






## Lage

Blattgasse 11/25, 1030 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	200 m
Klinik	800 m
Krankenhaus	500 m

### Nahversorgung

Supermarkt	175 m
Bäckerei	150 m
Einkaufszentrum	450 m

### Verkehr

Bus	175 m
U-Bahn	425 m
Straßenbahn	175 m
Bahnhof	425 m
Autobahnanschluss	2.000 m

### Kinder & Schulen

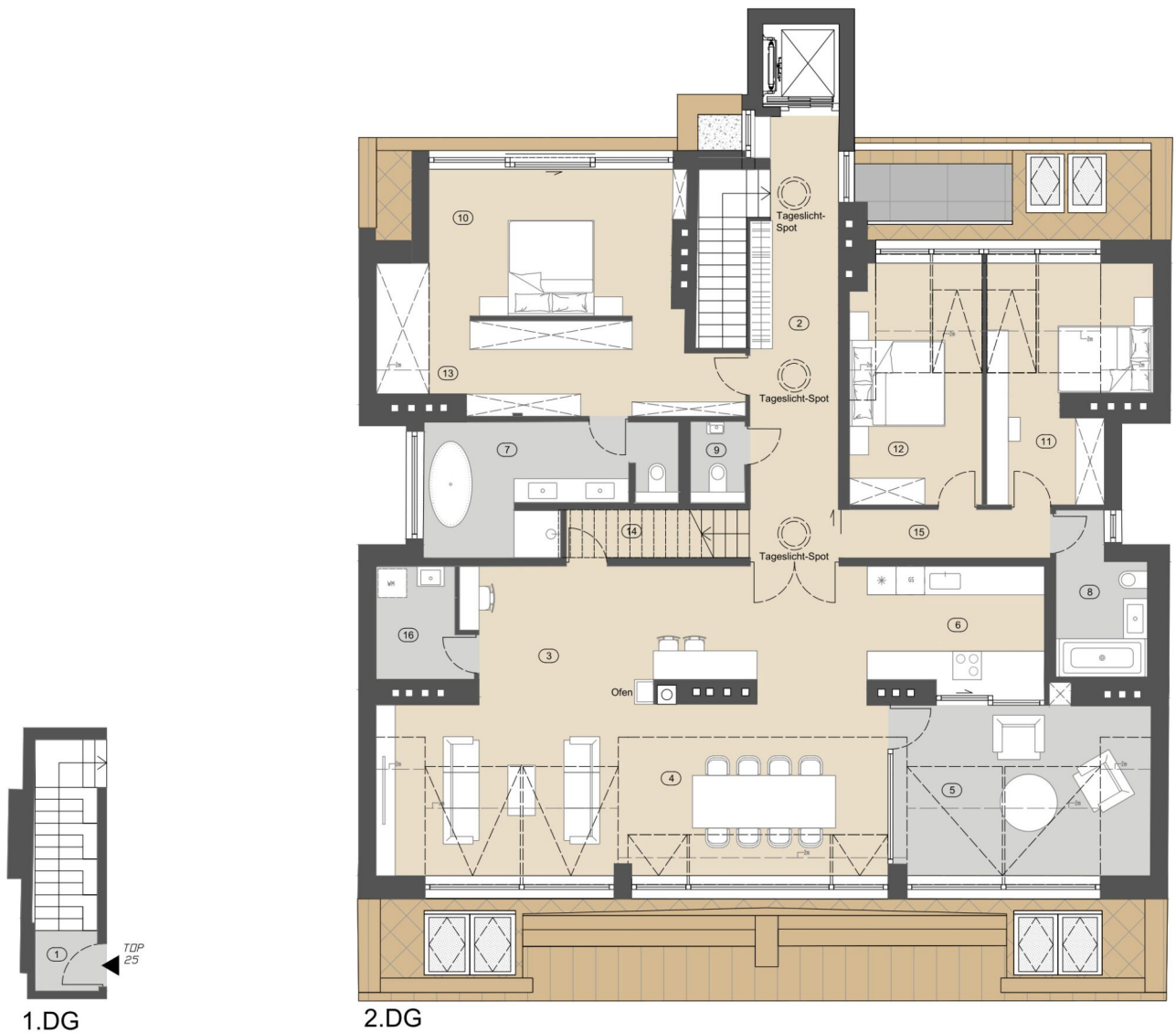
Schule	300 m
Kindergarten	125 m
Universität	550 m
Höhere Schule	825 m

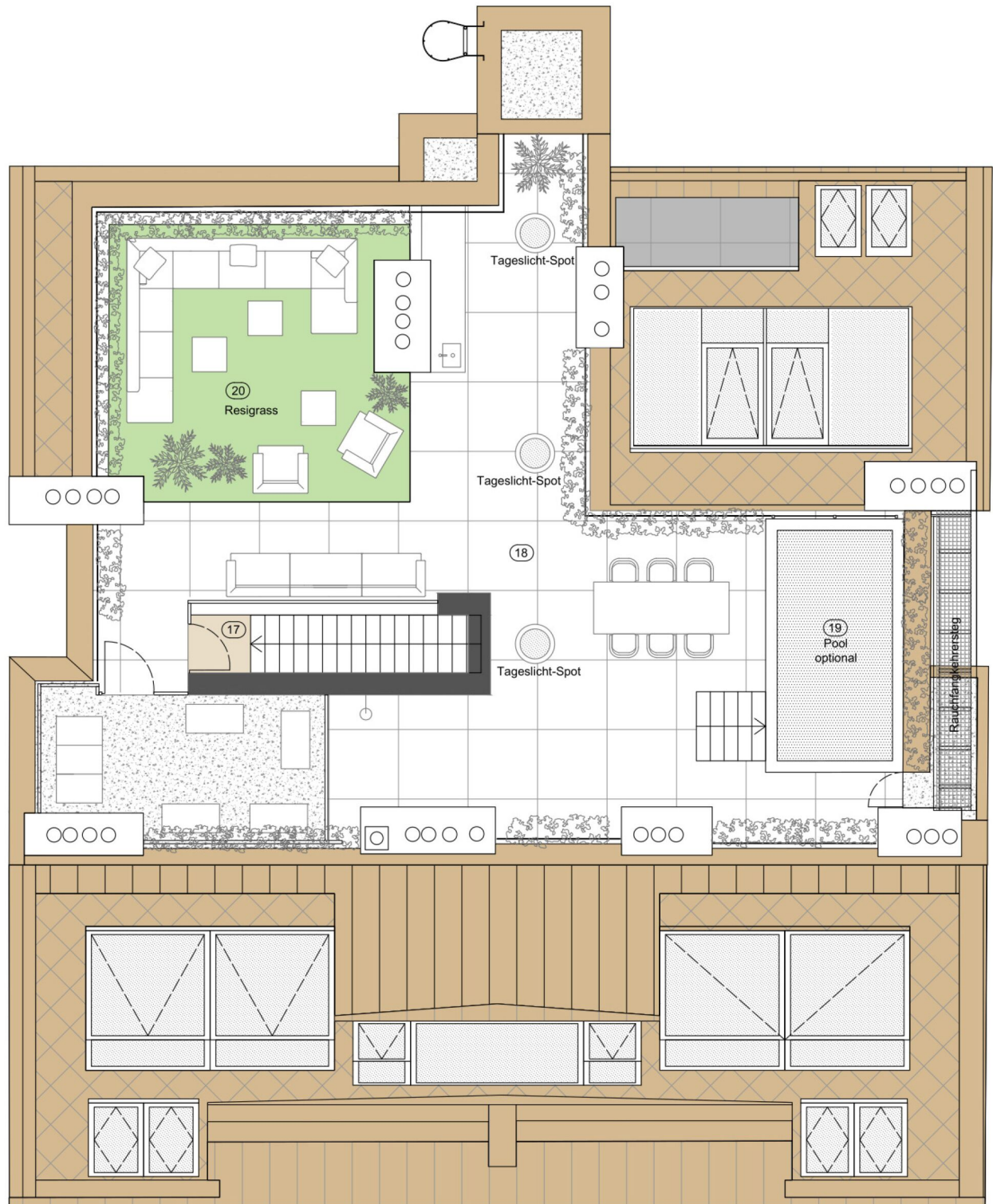
### Sonstige

Geldautomat	175 m
Bank	150 m
Post	175 m
Polizei	450 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne





FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at