

Gürtel Panorama | Innen Die große Maisonette über Wien | 3-4 Zimmer möglich



GürtelPanorama – Die große Maisonette über
Wien | 3-4 Zimmer möglich



Ansprechpartnerin
Stephanie Zowa

Visualisierung Wohnzimmer

Objektnummer: 6013/937

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,03 m²
Gesamtfläche:	124,40 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	845.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Zowa

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien



Zimmer
3



Bäder
1



WC
1



Freiflächen
11 m²



Fläche
118 m²



**2. DACHGE.
TOP 31, EBENE 2**

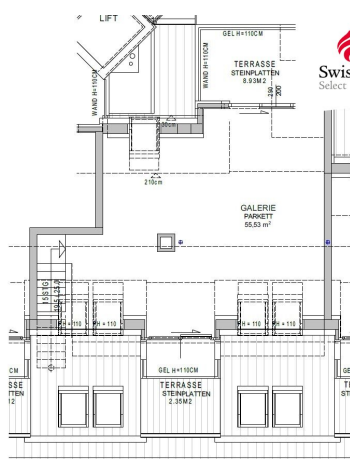
PLANMASSE unverbindlich	
Ebene 1: Vorraum + KN	~ 9,50 m ²
Ebene 1: WC	~ 1,95 m ²
Ebene 1: Bad	~ 4,13 m ²
Ebene 1: Wohnzimmer	~ 46,77 m ²
Ebene 2: Galerie	~ 55,53 m ²
gem. Bestandsplan	~ 117,88 m ²
Ebene 2: Terrasse	~ 2,35 m ²
Ebene 2: Terrasse	~ 6,93 m ²



ÜBERSICHT
2. DACHGE.

VORABZUG
unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

STAND: 08.04.2025



**1. DACHGE.
TOP 31, EBENE 1**

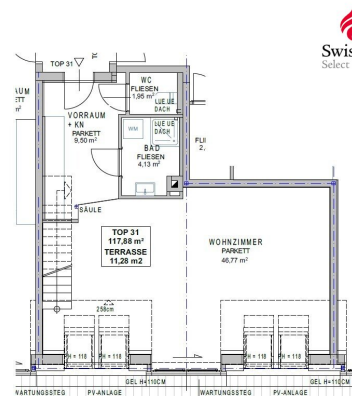
PLANMASSE unverbindlich	
Ebene 1: Vorraum + KN	~ 9,50 m ²
Ebene 1: WC	~ 1,95 m ²
Ebene 1: Bad	~ 4,13 m ²
Ebene 1: Wohnzimmer	~ 46,77 m ²
Ebene 2: Galerie	~ 55,53 m ²
gem. Bestandsplan	~ 117,88 m ²
Ebene 2: Terrasse	~ 2,35 m ²
Ebene 2: Terrasse	~ 6,93 m ²



ÜBERSICHT
1. DACHGE.

VORABZUG
unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

STAND: 08.04.2025





Ansprechpartnerin
Stephanie Zowa

stephanie.zowa@swisslife-select.at
+43 664 3069980

1. DACHGE. TOP 31, EBENE 1

PLANMASSE unverbindlich	
Ebene 1: Vorraum + KN	~ 9,50 m²
Ebene 1: WC	~ 1,95 m²
Ebene 1: Bad	~ 4,13 m²
Ebene 1: Wohnzimmer	~ 46,77 m²
Ebene 2: Galerie	~ 55,53 m²
gem. Bestandsplan	~117,88 m²

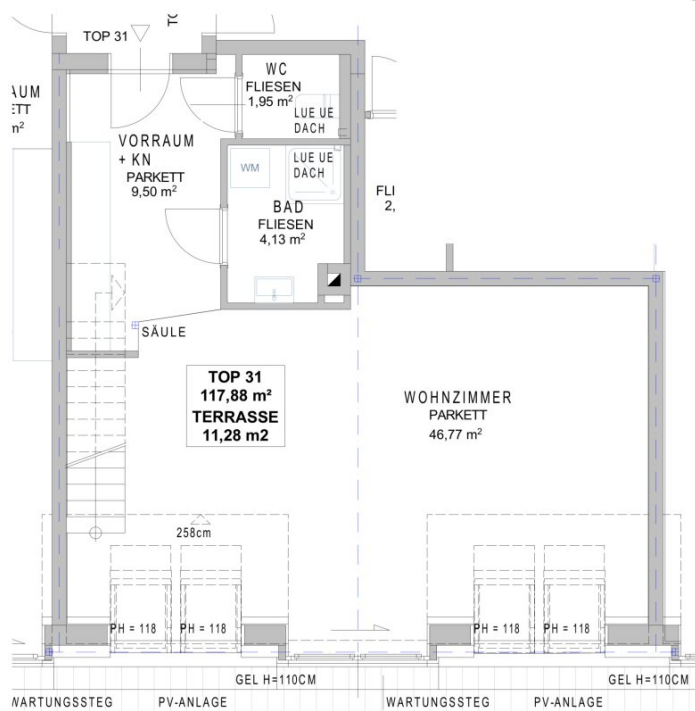
Ebene 2: Terrasse	~ 2,35 m²
Ebene 2: Terrasse	~ 8,93 m²



ÜBERSICHT
1. DACHGE.

VORABZUG
unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

STAND: 08.04.2025



2. DACHGE. TOP 31, EBENE 2

PLANMASSE unverbindlich

Ebene 1: Vorraum + KN	~	9,50 m ²
Ebene 1: WC	~	1,95 m ²
Ebene 1: Bad	~	4,13 m ²
Ebene 1: Wohnzimmer	~	46,77 m ²
Ebene 2: Galerie	~	55,53 m ²
gem. Bestandsplan	~	117,88 m ²

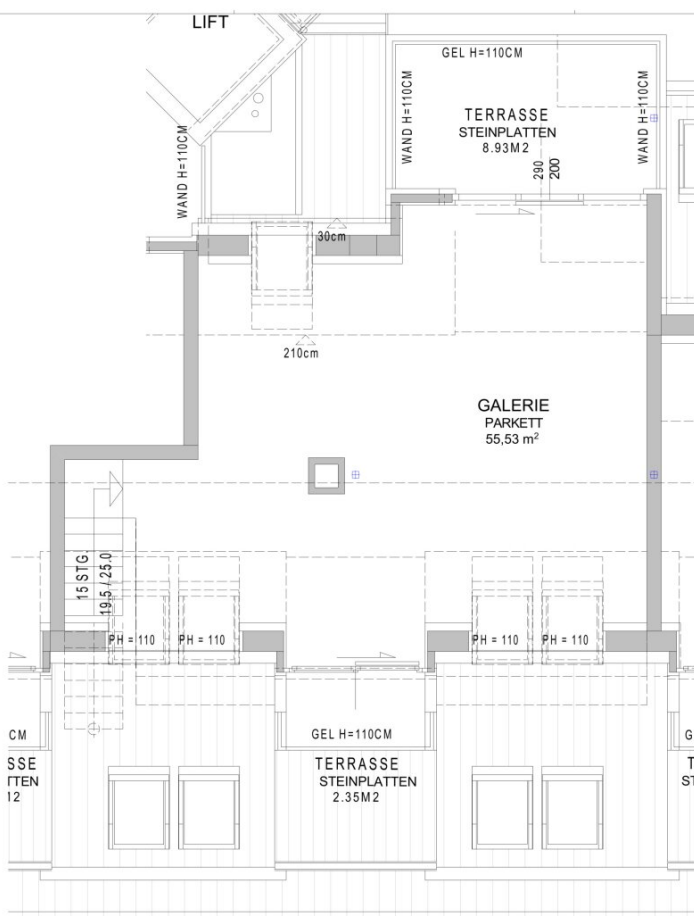
Ebene 2: Terrasse	~	2,35 m ²
Ebene 2: Terrasse	~	8,93 m ²



ÜBERSICHT
Z. DACHGE.

VORABZUG
unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

STAND: 08.04.2025



Objektbeschreibung

LEBENDIG URBAN ZENTRAL

Im angesagten 7. Bezirk, direkt gegenüber einer U-Bahnstation und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, wurde ein charmantes Zinshaus aus der Jahrhundertwende umfassend saniert und nachhaltig modernisiert.

Außerdem wurden während der Revitalisierung, 2 weitere Geschosse im Dachgeschoß ausgebaut und es entstanden neue, luxuriöse Rooftop Apartments.

Wichtige Details auf einen Blick:

- **Heizsystem:** Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlage am Dach
- **Alle** Wohnungen verfügen über **Fußbodenheizung**
- Straßenseitige Apartments sind mit **elektrischen Außenrollläden** ausgestattet
- **Klimaanlage** im Dachgeschoss vorhanden
- **U-Bahn-Station** direkt vor der Haustür
- **Hochwertige Ausstattung** und stilvolle Architektur
- Optimale & **urbane** Wohlfühlatmosphäre
- Eiche **Parkettböden** in den Wohnbereichen
- **30x60 cm Fliesen** in den Nassräumen

In direkter Umgebung befinden sich angesagte Locations wie die Mariahilferstraße, Lugner City, die Stadthalle und der Westbahnhof. In den abwechslungsreichen Vierteln des 7. Bezirks treffen traditionelle Kulturstätten auf moderne Avantgarde-Kunst, gemütliche Kaffeehäuser auf trendige Bars, und klassische Geschäfte auf stilvolle Boutiquen.

Dank der zahlreichen öffentlichen Verkehrsmittel und den gut ausgebauten Radwegen entlang des Gürtels gelangt man schnell und bequem in alle Ecken der Stadt. Die U-Bahn-Linie U6 (Thaliastraße) sowie mehrere Straßenbahn- und Busverbindungen (5, 46, 48A) sind nur

wenige Gehminuten entfernt und garantieren rund um die Uhr flexible Mobilität.

Die Raumaufteilung der Wohnung Top 31 gestaltet sich wie folgt:

Raumaufteilung (Ebene 1)

| Vorraum + Küche | Großzügiger Eingangsbereich mit praktischer Küchen-Nische – ideal für eine moderne offene Küche mit Essbereich.

| WC | Separates WC mit Fliesen – optimal für Gäste und tägliche Nutzung.

| Badezimmer | Kompakt, funktional und modern verflies – idealer Standort für Badewanne oder Dusche.

| Wohnzimmer / mögliches Zimmer + Wohnküche | Offener, großzügiger Wohnbereich mit viel Tageslicht – aktuell als loftartiger Raum gestaltet, aber perfekt für die Schaffung eines zusätzlichen Zimmers plus Wohnküche. Zugang zu den oberen Ebenen inklusive!

Galerie (Ebene 2 – 55,53 m²)

| Galeriefläche/+2 Schlafzimmer | Offener, heller Raum mit viel Potenzial: Hier können **zwei zusätzliche Zimmer** sowie ein kleines **Badezimmer** geschaffen werden. Der loftartige Charakter bleibt dabei erhalten – ideal für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

| Terrassen | Zwei charmante Außenflächen – perfekt für einen Frühstücksplatz in der Sonne und eine größere Terrasse zum Entspannen oder Pflanzen.

Die Wohnung kann auf Wunsch für den Eigenbedarf oder als Anleger (zzgl 20% Ust) erworben werden. . Nähere Informationen auf Anfrage!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap