

3-Zimmer Dachgeschosswohnung im 18. Bezirk mit Wienblick & zwei Garagenplätzen



Wohnküche

Objektnummer: 6729/829

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1900
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	117,32 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	19,80 m²
Heizwärmebedarf:	D 116,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,95
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Betriebskosten:	327,57 €
USt.:	38,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Avana Real Estate GmbH

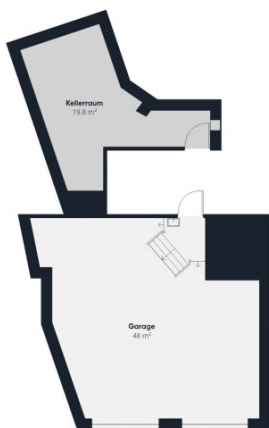
Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 21-23 / 1 / 12
1010 Wien











Untergeschoss



4. Obergeschoss



Dachgeschoss

Avana

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

211.6 m²

Balkone und Terrassen

24.1 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen über den Dächern Wiens

Im 18. Bezirk, direkt am Währinger Park, erwartet Sie diese stilvolle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einer großzügigen Dachterrasse und einem herrlichen Blick über Wien. Helle Räume, durchdachte Details und eine Ausstattung, die Charme und Komfort verbindet, schaffen ein Zuhause mit ganz besonderer Atmosphäre – perfekt für alle, die das Besondere suchen und Wert auf ein stimmiges Wohngefühl legen.

Willkommen zu Hause

Schon beim Eintreten spürt man die Offenheit dieser Wohnung: ein heller Eingangsbereich mit Gäste-WC und Garderobe heißt Sie willkommen, bevor sich der Weg in die großzügige Wohnküche öffnet – dem Herzstück des Zuhauses. Hier verschmelzen Kochen, Essen und Wohnen zu einem Raum voller Leichtigkeit. Links lädt der Essbereich zum Verweilen ein, während man durch die großen Fenster einen traumhaften Blick auf den grünen Währinger Park genießt. Rechts schafft der gemütliche Wohnbereich eine entspannte Atmosphäre, ergänzt durch ein zusätzliches Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer oder Home-Office eignet. Jalousien sorgen dabei jederzeit für das richtige Licht und die gewünschte Privatsphäre.

Das Badezimmer ist ein besonderes Highlight: Eine tiefgesetzte Badewanne, eine großzügige Dusche und Spiegelwände verleihen diesem ein luxuriöses Flair.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein weiteres Zimmer, ausgestattet mit Klimaanlage – perfekt als Rückzugsort oder Schlafzimmer. Gleich daneben befindet sich ein zweites Badezimmer mit WC, in dem die Dusche aktuell so umgestaltet wurde, dass ein Kühlschrank Platz findet. Eine clevere Lösung, um Getränke stets griffbereit zu haben, wenn es hinaus auf die Dachterrasse geht. Natürlich lässt sich die Dusche bei Bedarf jederzeit unkompliziert wieder in ihre ursprüngliche Form zurückversetzen.

Das eigentliche Highlight auf dieser Ebene ist die großzügige Dachterrasse. Ob entspannte Lounge-Abende, gemeinsames Essen mit Freunden oder einfach nur, um den spektakulären Blick über die Dächer Wiens und die grünen Baumkronen des Währinger Parks zu genießen – hier entstehen einzigartige Momente.

Besondere Extras

Zwei Garagenstellplätze im Eigentum

Ein echtes Privileg: Es sind die einzigen Stellplätze im gesamten Haus – ein Vorteil, der nicht nur täglichen Komfort garantiert, sondern auch langfristigen Wert schafft.

Außergewöhnlich großer Keller-/Abstellraum

Selten zu finden und unglaublich vielseitig: Ob als Hobbyraum, Weinkeller oder einfach für großzügigen Stauraum – hier haben Sie alle Möglichkeiten.

Zusätzlicher Abstellraum direkt neben der Wohnung

Praktisch und komfortabel zugleich – er bietet zusätzlichen Platz und schafft damit noch mehr Freiraum für individuelle Nutzung.

Die Raumaufteilung im Detail

im 4. Obergeschoss

- Vorraum + Wohnküche mit ca. 67,30 m²
- Abstellraum mit ca. 2,40 m²
- WC mit ca. 1,40 m²
- Badezimmer mit ca. 11,10 m²
- Zimmer mit ca. 13,60 m²

im Dachgeschoss

- Galerie mit ca. 19,60 m²
- Abstellraum mit ca. 2,10 m²
- Dachterrasse mit ca. 24,10 m²

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Sämtliche Quadratmeter verstehen sich als zirka Angaben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap