

Stadthaus im Dach: Palais-Charme auf drei Etagen



Herrschaftliche Fassade im Botschaftsviertel

Objektnummer: 1609/46429

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1873
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	262,92 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	C 91,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	3.350.000,00 €
Betriebskosten:	845,79 €
Heizkosten:	166,52 €
Provisionsangabe:	

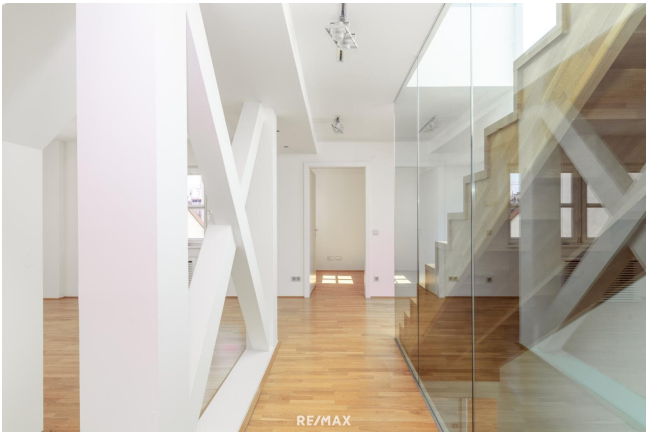
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

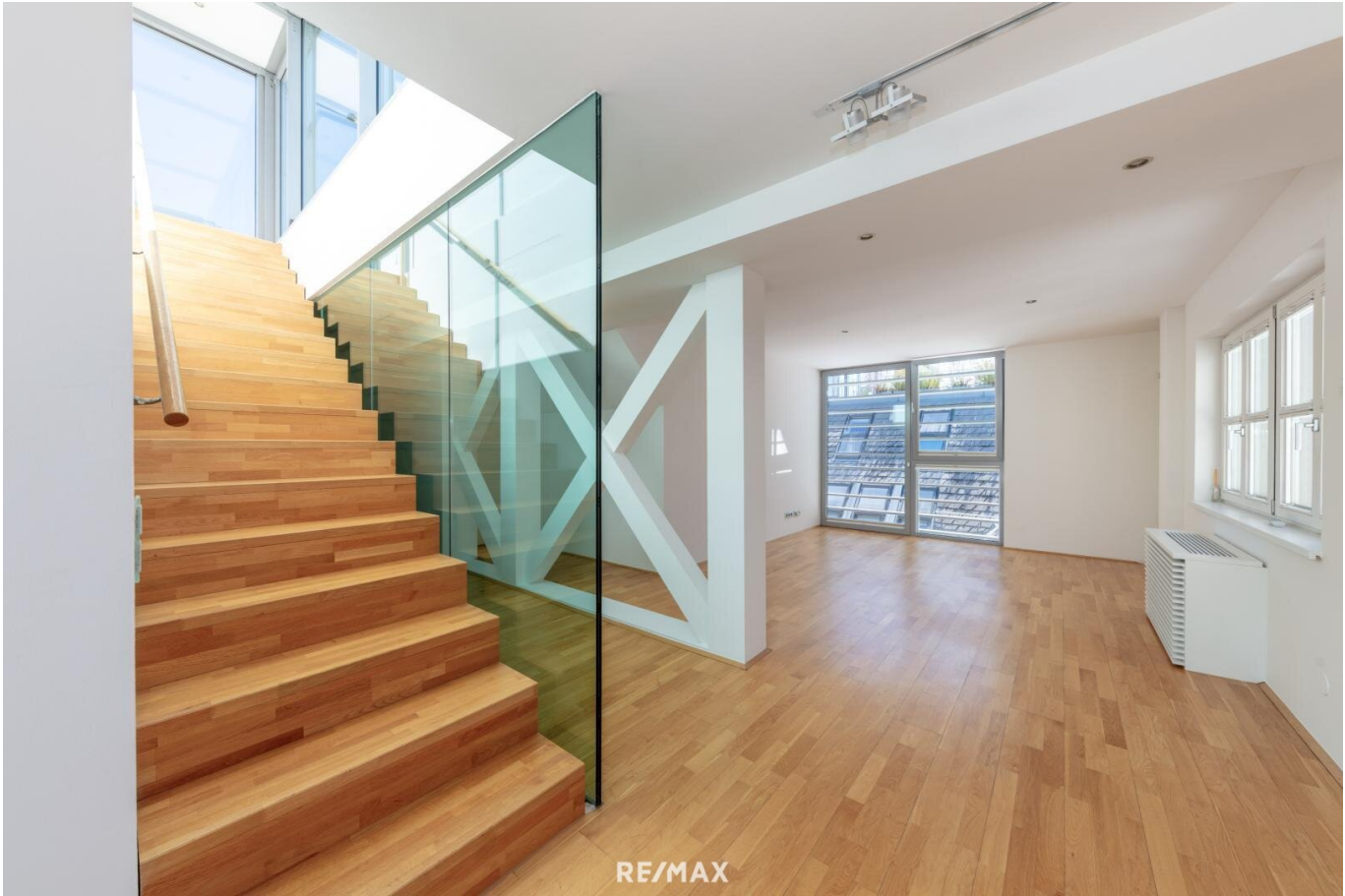
Ihr Ansprechpartner



Norbert Galfusz

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien







TOP 1-7

1.DG

Nutzflächenaufstellung

Vorraum	18,50 m ²
Wohnküche	67,23 m ²
Abstellraum	5,94 m ²
Bad 1	2,65 m ²
Bad 2	13,38 m ²
Waschraum	4,18 m ²
WC 1	1,98 m ²
WC 2	1,29 m ²
Schrankraum	10,15 m ²
Zimmer 1	15,00 m ²
Zimmer 2	21,41 m ²
Lichtatrium*	12,50 m ²

GESAMT 1. DG 164,84 m²



TOP 1-7

2.DG

Nutzflächenaufstellung

Galerie	45,70 m ²
Dusche	8,31 m ²
Zimmer 3	19,65 m ²
Zimmer 4	27,55 m ²
Terrasse 1*	13,62 m ²
Terrasse 2*	9,43 m ²
GESAMT 2. DG	106,97 m²

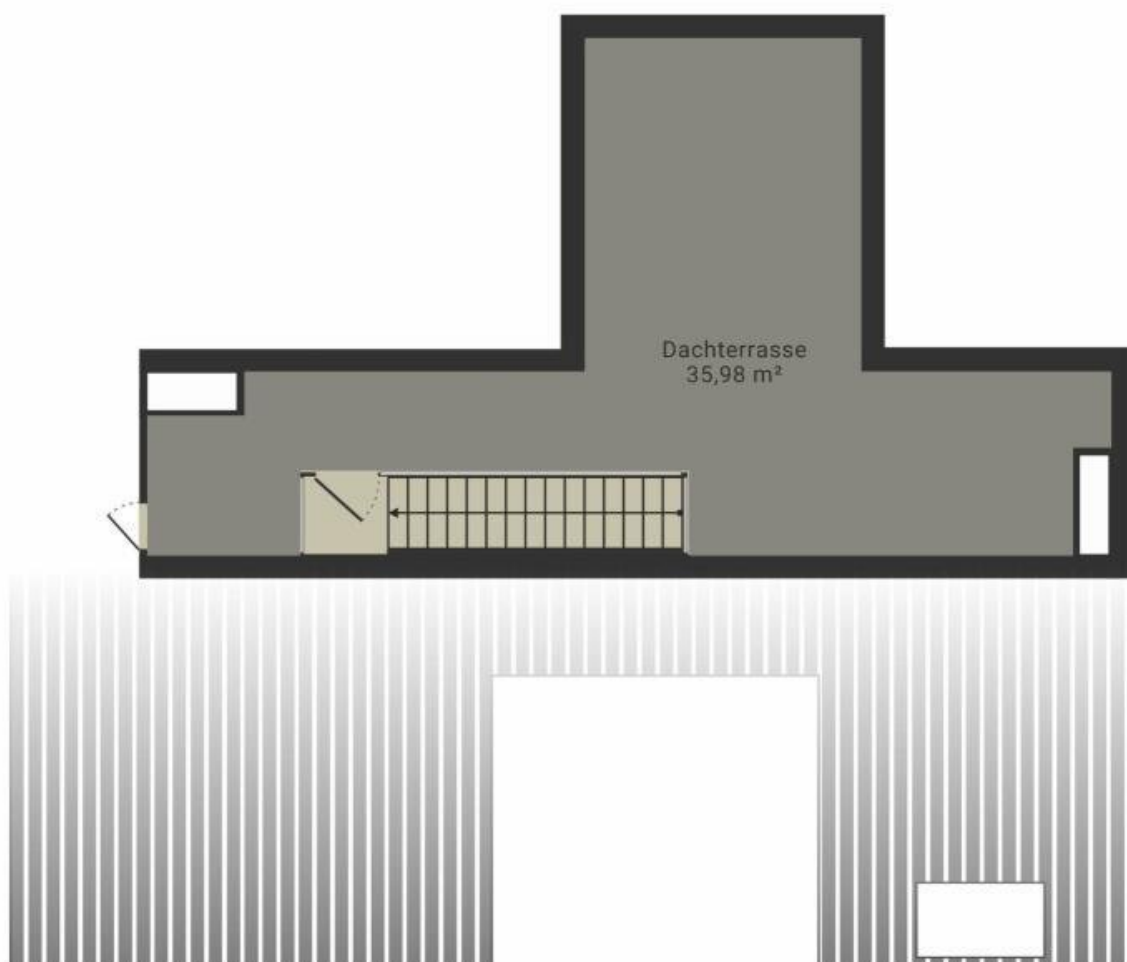


TOP 1-7 Dachterrasse

Nutzflächenaufstellung

Dachterrasse*	35,98 m ²
---------------	----------------------

GESAMT 1. + 2. DG + Dachterrasse: 280,80 m²



Objektbeschreibung

Sky-Palais im Botschaftsviertel – Wohnen über drei Ebenen

Inmitten des traditionsreichen Botschaftsviertels verbirgt sich eine Rarität: eine Dreiebenen-Maisonette im Dachgeschoss eines herrschaftlichen Wiener Palais. Hier verschmelzen historischer Altbau-Charme und zeitgenössische Architektur zu einem außergewöhnlichen Wohnkonzept.

Bereits das Entrée des Hauses macht die Exklusivität spürbar – ein denkmalgeschütztes Palais von 1873, mit prachtvollem Portal, repräsentativer Feststiege und modernem Lift. Im Inneren der Wohnung eröffnet sich ein Spiel aus Licht, Raum und Transparenz: Das zentrale Atrium durchflutet die Ebenen mit Tageslicht und verbindet Wohn- und Galerieebene auf elegante Weise.

Die großzügigen Wohnräume sind auf Offenheit und fließende Übergänge ausgelegt. Glasflächen und Schiebetüren schaffen Blickachsen, die immer wieder zu den privaten Terrassen führen. Die Krönung bildet die Dachterrasse, die den Himmel über Wien einfängt und ungestörte Ausblicke auf die Karlskirche und die umliegenden Palais bietet.

Diese Wohnung ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Statement. Ein Refugium für alle, die das Besondere suchen: die Verbindung von historischem Wiener Flair mit moderner Klarheit, die Balance aus Privatheit und Großzügigkeit. Hier lebt man nicht nur mitten in der Stadt, sondern in einer Atmosphäre, die Ruhe, Eleganz und Weltläufigkeit ausstrahlt.

Die Lage könnte kaum exklusiver sein. Das Botschaftsviertel verbindet diskrete Wohnqualität mit urbaner Vielfalt: kulturelle Highlights wie das Belvedere und die Karlskirche sind nur wenige Schritte entfernt, die Wiener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Cafés, Restaurants und Boutiquen prägen das elegante Umfeld – und die Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und Bus ist perfekt.

Ein Palais im Palais – geschaffen für Menschen mit Sinn für Architektur, Geschichte und Stil.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap