

**Jetzt mitgestalten! | 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit
38 m² Wintergarten | 1070 Wien**



Ist-Stand

Objektnummer: 6729/842

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1908
Wohnfläche:	123,36 m ²
Nutzfläche:	161,59 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	3
WC:	3
Heizwärmebedarf:	D 124,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,36
Kaufpreis:	1.283.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



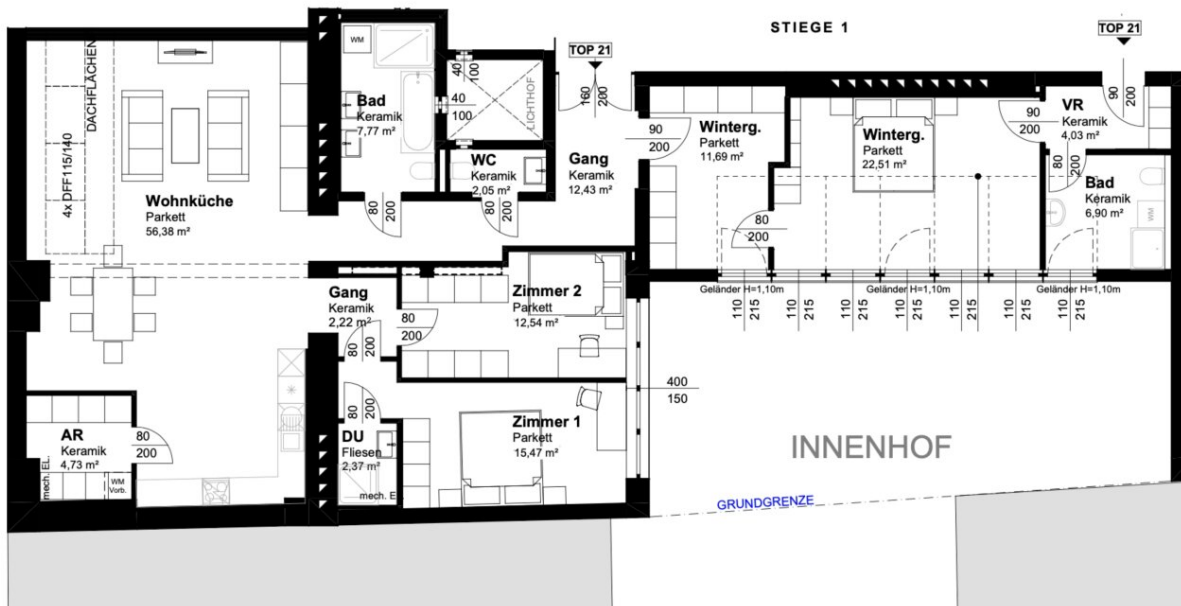
Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien

T +43 1 934 60 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Objektbeschreibung

Aus Dachatelier werden Traum-Dachgeschosswohnungen

Jetzt nach individuellen Vorstellungen mitgestalten!

Bei einer frühen Entscheidung können persönliche Wünsche direkt in den Sanierungsprozess einfließen.

Über das Projekt

Im Herzen des 7. Bezirks bietet sich eine seltene Chance: Ein ehemaliges Dachatelier wird zu hochwertigen Dachgeschosswohnungen verwandelt – stilvoll, lichtdurchflutet und mit Wiener Weitblick. Die Einheiten werden bis zur Rohdecke und zur Brandschutzebene fachgerecht entkernt; sämtliche Trennwände, Bodenaufbauten, Elektro- sowie HKLS-Installationen, Beläge und Innentüren werden neu hergestellt. Wer schnell ist, kann noch bei Details mitentscheiden – und so sein Zuhause aktiv mitgestalten.

Zwischen Mariahilfer Straße und Neubaugasse – in der Westbahnstraße – wohnen Sie im lebendigsten Neubau-Grätzl: vieles zu Fuß, der Rest top angebunden (Westbahnhof mit U3/U6/S-Bahn, U6-Burggasse–Stadthalle). Stadthalle, Lugner City, Shops, Cafés und Alltagsversorgung liegen um die Ecke; Parks wie Josef-Strauß-Park und Esterházypark sorgen für Grün in Gehweite.

Highlights auf einen Blick

- DG-Wohnungen mit Weitblick
- Kernsanierung inkl. neuer Elektro & HKLS
- Grundriss- & Ausstattungs-Mitgestaltung möglich (je nach Baufortschritt)
- Urbanes Umfeld, kurze Wege, starke ÖV-Anbindung
- Naherholung: mehrere Parks in wenigen Minuten

Über die Wohnung

Zum Kauf steht eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung, die derzeit vollständig saniert wird und schon bald in neuem Glanz erstrahlt. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Vorraum, der einen harmonischen ersten Eindruck vermittelt.

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in das großzügige Hauptbadezimmer, das mit Dusche

und Badewanne höchsten Komfort bietet, sowie in ein separates WC.

Im Zentrum der Wohnung befindet sich die beeindruckende, rund 56 m² große Wohnküche – das Herzstück dieses besonderen Zuhauses. Der offen gestaltete Bereich bietet viel Platz für Kochen, Essen und Wohnen und schafft durch seine Großzügigkeit eine elegante, moderne Wohnatmosphäre. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Speis (Abstellraum), die zusätzlichen Stauraum und optimale Organisation ermöglicht.

Von der Wohnküche aus erschließt sich ein abgetrennter, privater Bereich der Wohnung: Über einen eigenen Gang gelangt man zu zwei gut geschnittenen Zimmern, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen. In diesem Trakt befindet sich zudem ein weiteres Badezimmer mit Dusche, das diesen Bereich funktional und komfortabel ergänzt – ideal für Familien oder Gäste.

Ein besonderes Highlight sind die großzügigen Wintergärten mit Blick in den ruhigen Innenhof. Sie erweitern den Wohnraum auf stilvolle Weise und schaffen eine lichtdurchflutete Atmosphäre mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als zusätzlicher Wohnbereich, Rückzugsort oder inspirierender Arbeitsraum. In diesem Bereich befindet sich außerdem ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC, das zusätzliche Flexibilität und Komfort bietet.

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Angebot durch den exklusiven Pool am Dach, der allen Hausbewohnern zur Verfügung steht. Von hier eröffnet sich ein beeindruckender Rundumblick über Wien – vom ersten Sonnenstrahl bis zum goldenen Abendlicht wird jeder Moment zum besonderen Erlebnis.

Die Raumaufteilung im Detail

- Offener Wohnbereich mit ca. 56,38 m²
- Zimmer 1 mit ca. 15,47 m²
- Zimmer 2 mit ca. 12,54 m²
- Badezimmer mit Badewanne und WC mit 7,77 m²
- Badezimmer mit Dusche mit 2,37 m²
- Vorraum mit ca. 12,43 m²
- Separates WC mit 2,05 m²
- Abstellraum mit 4,73 m²
- Wintergarten mit ca. 11,69 m²

- Wintergarten mit ca. 22,51 m²
- Vorraum mit ca. 4,03 m²
- Badezimmer mit Dusche und WC mit 6,90 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 Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m² verstehen sich als ca. 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 <1.500m

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap