

Luxuspenthouse mit Dachterrasse/Dachgarten - urbaner Wohnraum - einzigartiges Wohndomizil



Objektnummer: 2035

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m ²
Nutzfläche:	145,00 m ²
Zimmer:	3
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	648.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Robert Gal

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6
2500 Baden bei Wien

H +43 676 6344190

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Hardtmuthgasse 112

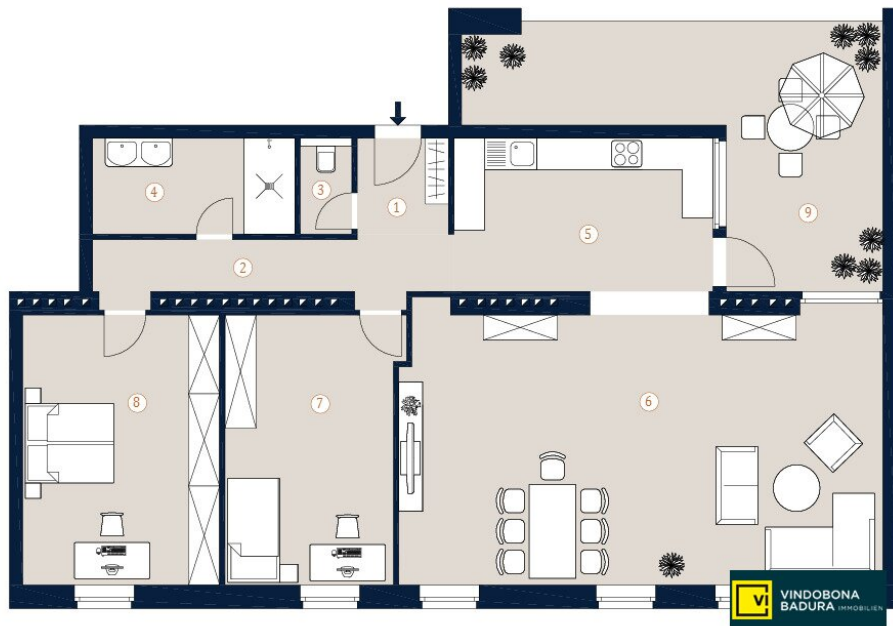
1100 Wien

Top 50 • DG

Wohnfläche 118,04 m²

Terrasse 23,93 m²

- 1 Vorraum
- 2 Gang
- 3 WC
- 4 Bad
- 5 Küche
- 6 Wohnzimmer
- 7 Kind
- 8 Schlafen
- 9 Terrasse



Objektbeschreibung

Traumresidenz im Dachgeschoss - herrliche, uneinsehbare Dachterrasse

In einem stilvollem Gründerzeithaus gelangt im obersten Dachgeschoss diese knapp **118 m² + 24 m² Dachterrasse große Traumresidenz** zum sofortigen Verkauf.

Die Wohnung bietet einen offenen Wohnbereich mit einer komplett und **hochwertig ausgestatteten Einbauküche**,

mit allen Geräten und viel Fläche für hochklassige Kocherlebnisse.

Direkt davon ist die **uneinsichtige Dachterrasse**, mit verkleideter Steinwand und **herrlichem Rundumblick** zu begehen.

Sie bietet ausreichend Platz für einen Essbereich, Gartengestaltung, Pflanzen- u. Gemüseanbau.

Weiters gibt es **zwei getrennt begehbare Schlafzimmer** mit einem bereits vorhandenen, **maßeingebautem Wandverbau**.

Das komplett verflieste Badezimmer beinhaltet zwei Waschbecken, einen sehr großen, offenen Duschbereich, Handtuchrockner,

Waschmaschinenanschluss und die Etagenheizung.

Die Wohnung verbindet Ruhelage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung und dem **Luxus eines eigenen Dachgartens**,

perfekt begehbar und mit dem Charme und der Ausrichtung / Gestaltung, die sich von gewöhnlichen Dachterrassenwohnungen massiv unterscheidet.

Die Wohnung ist voll klimatisiert. Es lässt sich hier ein einzigartiges, besonderes Wohndomizil gestalten und verwirklichen.

Details zur Immobilie auf einen Blick

- **traumhafter, uneinsichtiger Dachgarten**
- **wunderschöner Fernblick**
- **besonderes Terrassenflair mit vielfältiger Gestaltungsmöglichkeit**
- **komplette Küchenausstattung**
- **Vollklimatisiert**
- **Zentralheizung**
- **maßeingebauter Wandverbau**

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **7A** – wichtige Querverbindung durch Favoriten
- **65A** – Verbindung zu wichtigen Zielen im Süden Wiens
- **N62** – Nachtbuslinie für späte Ankünfte/Abfahrten

- **Straßenbahn-Haltestellen: Linie 1** mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt

n der Umgebung findet man:

- **Supermärkte, Bäckereien und Banken** in kurzer Distanz – tägliche Besorgungen sind bequem zu Fuß möglich.
- **Ärzte, Apotheken und die Klinik Favoriten** liegen nur wenige Minuten entfernt – beste Gesundheitsversorgung in der Nähe.
- **Kindergärten und Schulen** sorgen für familienfreundliche Strukturen im Quartier.

Freizeit & Umgebung

- Der **Waldmüllerpark** und weitere Grünräume in der Nähe bieten Raum für Spaziergänge und Erholung.
- In fußläufiger Nähe gibt es Cafés, Restaurants und Treffpunkte für urbanes Leben.

? Hervorragende Erreichbarkeit des **Wiener Hauptbahnhofs** und der Innenstadt

? Gute **Verknüpfung von Bus, U-Bahn und Straßenbahn**

? Ideal für Pendler, Studierende und tägliche Wege in der Stadt

Sofortauskunft und/oder Terminvereinbarung:

Robert Gal

Tel: +43/676 63 44 190

Mail: gal@vindobona-badura.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap