

**Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit
außergewöhnlicher Freifläche und großzügigem
Raumkonzept**



Objektnummer: 1945/2136

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1903
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	183,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.098,36 €
Betriebskosten:	397,92 €
USt.:	56,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

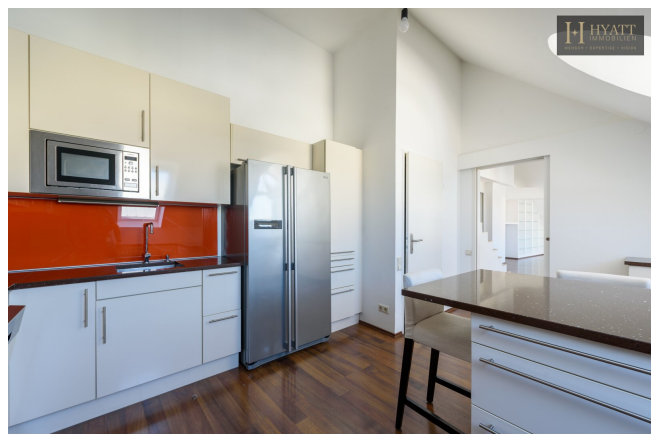


Oleg Gumeniuk

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19



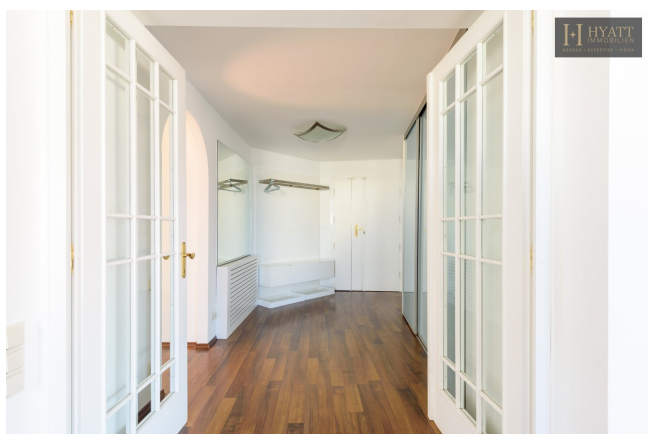




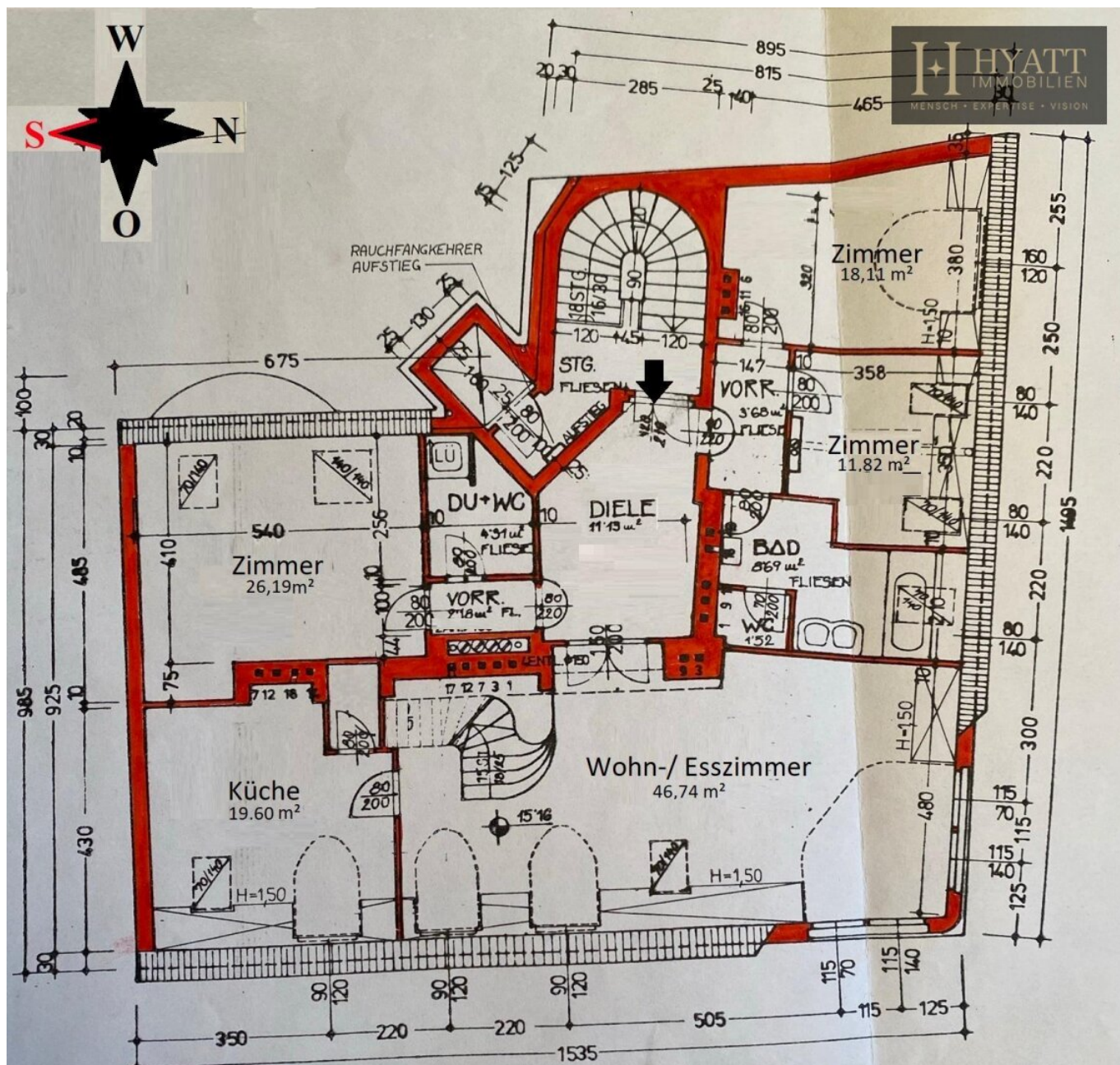


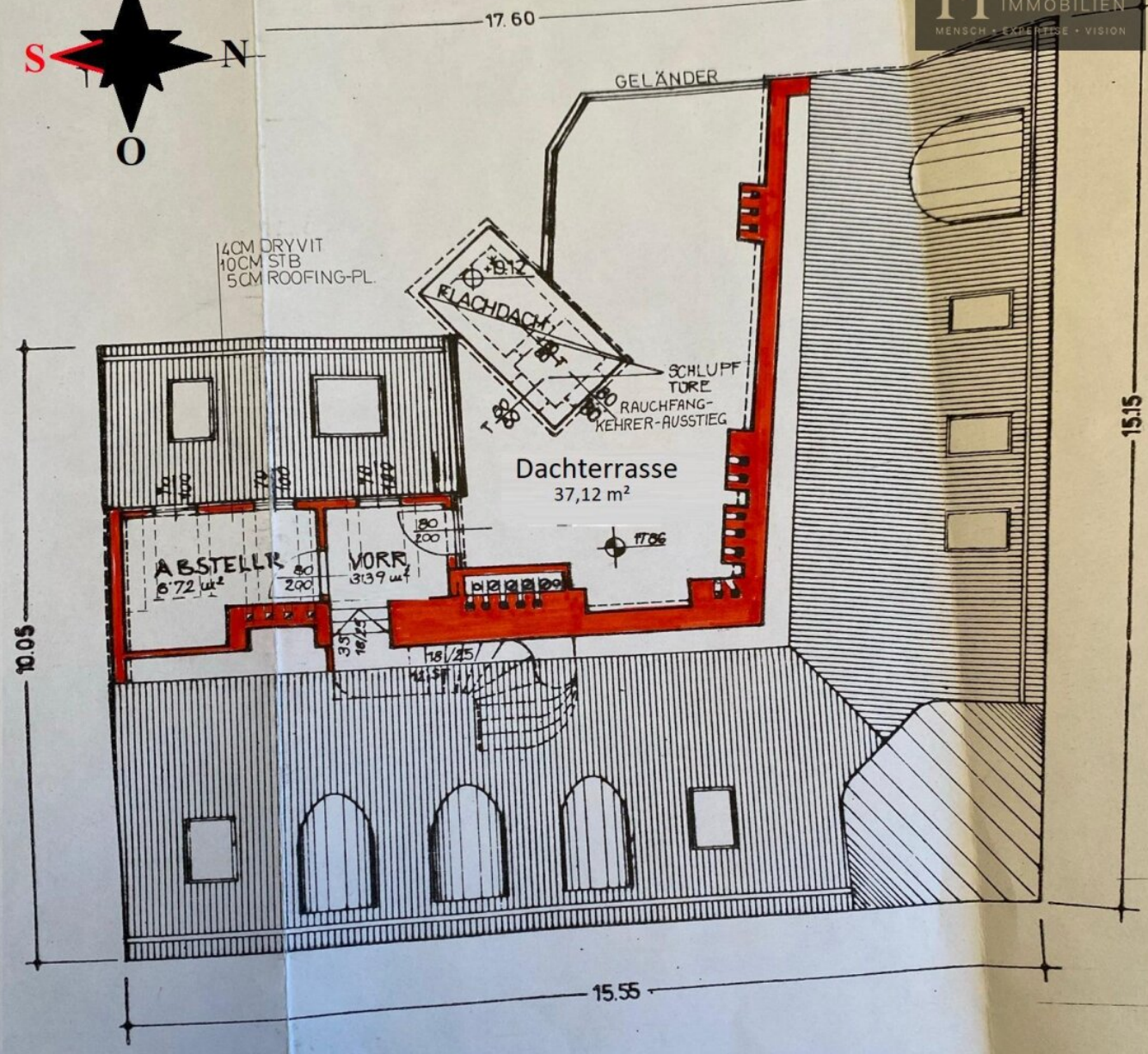












Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige Neubau-Dachgeschosswohnung vereint architektonische Klarheit, hochwertige Wohnqualität und eine seltene Freifläche zu einem exklusiven Zuhause. Auf rund 183 m² Wohnfläche eröffnet sich ein durchdachtes Wohnkonzept mit vier Zimmern, großzügigen Verkehrsflächen und einer ca. 37 m² großen Dachterrasse – ein absolutes Highlight am Wiener Wohnungsmarkt.

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Hauses (Baujahr 1900). Der sehr gute Erhaltungszustand unterstreicht den hohen Qualitätsanspruch dieser Immobilie.

Bereits beim Betreten vermittelt die großzügige Diele (ca. 11,2 m²) ein Gefühl von Weite und Eleganz und fungiert als zentraler Verteiler. Der repräsentative Wohn- und Essbereich mit ca. 46,7 m² bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal sowohl für ruhige Abende als auch für stilvolle Empfänge.

Die separate Küche mit ca. 19,6 m² bietet reichlich Platz für kulinarische Entfaltung und lässt sich optimal in das Wohnkonzept integrieren. Die vier vielseitig nutzbaren Zimmer mit Größen zwischen ca. 11,8 m² und 26,2 m² ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Master-Bedroom, Kinder- oder Gästezimmer oder als hochwertiges Home-Office.

Der Schlafbereich ist klar vom Wohnbereich getrennt und garantiert Ruhe und Privatsphäre. Zwei moderne Badezimmer – eines davon mit zusätzlichem WC – sowie ein separates Gäste-WC bieten höchsten Komfort für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Ein praktischer Abstellraum (ca. 8,7 m²) sowie mehrere Vorräume sorgen für zusätzliche Funktionalität.

Ein absolutes Highlight stellt die ca. 37,1 m² große Dachterrasse dar. Sie bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien und überzeugt durch einen ruhigen Grünblick. Die Terrasse erweitert den Wohnraum auf einzigartige Weise und schafft ein exklusives Outdoor-Wohngefühl über den Dächern der Stadt.

?

Ausstattung & Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 183 m²
- Dachterrasse: ca. 37,12 m²
- Zimmer: 4

- Bäder: 2
- Separates WC: Ja
- Stockwerk: 4. Stock
- Lift: Ja
- Heizung: Gasheizung
- Keller: Nein
- Baujahr: 1900
- HWB: 96 kWh/m²a
- Zustand: Sehr gut
- Gesamt-Betriebskosten: € 783,82
- davon Betriebskosten: € 437,71

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap