

## **Erstbezugs-Maisonetten-Traum in Währing– mit großzügiger Dachterrasse!**



**Objektnummer: 6349**

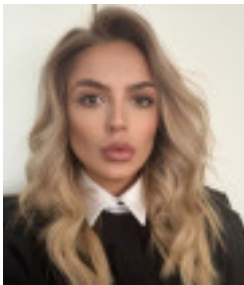
**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,31 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	101,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,52
<b>Kaufpreis:</b>	999.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



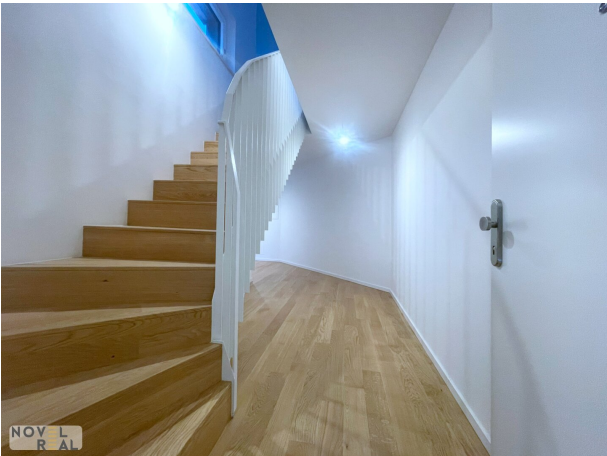
**Vassilena Valkova**

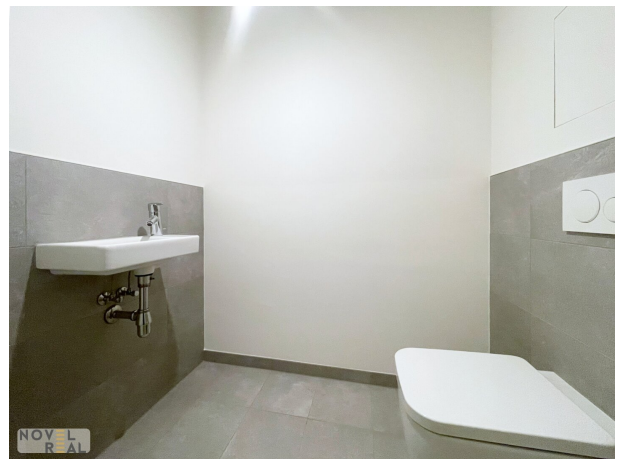
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361 40140











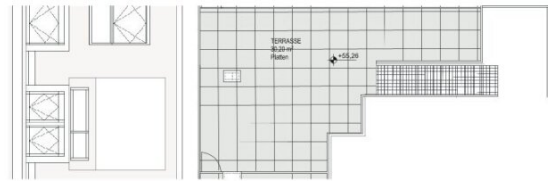




1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT



TOP 29	
Wohnfläche	101,31m <sup>2</sup>
Terrasse	35,40m <sup>2</sup>
Einlagerungsgr.	8,58m <sup>2</sup>



1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT



Maßstab: 1:100 Stand: 04.03.2025

**NOVEL**  
**REAL**

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Naturmaße können abweichen. Planliche und bautechnische Änderungen vorbehalten.

# Objektbeschreibung

## Maisonetten Traum mit Dachterrasse

**In einer der exklusivsten Wohnlagen Währings entsteht ein außergewöhnliches Wohnprojekt, das den zeitlosen Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit der klaren Eleganz neu konzipierter Dachgeschoss-Maisonetten vereint.** Historische Bausubstanz trifft auf moderne Architektur – und schafft ein Ensemble, das höchsten Ansprüchen an Ästhetik, Komfort und Funktionalität gerecht wird.

Die Wohnungen beeindrucken durch eine Ausstattung auf höchstem Niveau: edle Materialien, durchdachte Details und ein Design, das Stil und Wohnqualität harmonisch verbindet. Großzügige Terrassen eröffnen faszinierende Ausblicke über die Dächer Wiens und erweitern den Wohnraum um private Rückzugsorte mit besonderem Flair.

Dieses Projekt richtet sich an Menschen mit Sinn für das Außergewöhnliche – an jene, die Tradition und Innovation, Ruhe und Urbanität in perfekter Balance schätzen.

Die hier angebotene Maisonettewohnung besticht durch ihre lichtdurchflutete Architektur und ein offenes Raumkonzept über zwei Ebenen. Bereits beim Betreten entfaltet sich ein Gefühl von Weite und Klarheit – ein Zuhause, das moderne Wohnkultur in ihrer schönsten Form verkörpert.

## Highlights

- Maisonettewohnung über zwei Dachgeschosse
- Großzügige Terrasse
- Offener Wohn-/Essbereich
- Hochwertige Materialien
- Erstbezug
- Fußbodenheizung & Klimaanlage

- Lift & Kellerabteil
- Ein PKW-Stellplatz zum Preis von EUR 60.000
- Fahrradabstellplatz
- Hochwertig sanierte Allgemeinflächen
- Barrierefreier Zugang

## **Detaillierte Objektbeschreibung Top 29**

### **3. Dachgeschoss- großzügige Dachterrasse mit Weitblick!**

### **2. Dachgeschoss – Wohnbereich mit Terrasse**

#### **Wohnbereich**

Das Herzstück der Wohnung. Offen gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich mit großflächigen Dachflächenfenstern, die für viel Tageslicht und ein luftiges Raumgefühl sorgen.

#### **Dachterrasse**

Die großzügige Terrasse ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und bietet einen herrlichen Blick über die Dächer von Währing. Ideal für Lounge-Möbel, Outdoor-Dining oder Begrünung. Ein echtes Highlight für Sonnenliebhaber und Stadtgenießer.

#### **Abstellraum**

Separat gelegen, bietet der Abstellraum ausreichend Platz für Haushaltsgeräte, Sportausrüstung oder saisonale Gegenstände.

#### **Untere Ebene**

## **1. Dachgeschoss – Privater Rückzugsbereich**

### **Vorraum**

Zentraler Eingangsbereich mit eleganter Linienführung und Platz für Garderobe oder Einbauschränke.

### **Zimmer 1**

Ideal als Hauptschlafzimmer. Die ruhige Lage, klare Raumgeometrie und die Dachschräge schaffen eine behagliche Atmosphäre bei voller Nutzbarkeit.

### **Zimmer 2**

Perfekt als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Lichtdurchflutet und funktional geschnitten.

### **Badezimmer**

Hochwertig ausgestattet mit Badewanne, Doppelwaschtisch und stilvollen Fliesen. Großzügig und komfortabel – ideal für den täglichen Wellnessmoment.

### **WC**

Separates WC für mehr Komfort

### **Lage und Infrastruktur:**

Das Objekt liegt im 18. Bezirk (Währing) in Wien – ein zentraler, beliebter Wohnbezirk im Norden der Stadt. Die Adresse gehört zu einem klassischen Stilaltbauquartier mit typischer Wiener Gründerzeit-Bebauung. Die Umgebung gehört zum Kutschker Markt-Gebiet mit vielen Geschäften, Cafés und Wohnhäusern.

Öffentliche Verkehrsmittel (Wiener Linien & ÖBB):

- Straßenbahnlinien: 40, 41, 42
- U-Bahn: U6 ist fußläufig erreichbar
- Bus & S-Bahn: Linien wie 10A, 37A und die Schnellbahn S45 ergänzen das Angebot.

## Einkaufen & Versorgung

- Supermärkte wie BILLA, SPAR, PENNY, Hofer und Drogerien
- Wochenmarkt Kutschker Markt mit frischen Lebensmitteln
- Cafés, Bäckereien, Restaurants und kleiner Einzelhandel zu Fuß erreichbar

## Bildung & Soziales

- Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Schulen im Bezirk
- Ärzte, Apotheken und diverse soziale Dienste fußläufig
- Parkanlagen und Grünflächen

## Natur & Entspannung

### Türkenschanzpark

- Einer der schönsten Parks Wiens
- Große Wiesen, Teiche, Aussichtspunkte, Spielplätze
- Perfekt für Spaziergänge, Joggen, Picknicks

### Pötzleinsdorfer Schlosspark

- Landschaftspark mit Waldcharakter
- Ideal für längere Spaziergänge, Laufen, Hunde

- Großer Spielplatz & Tiergehege

#### Währinger Park

- Ruhiger Stadtpark
- Sitzgelegenheiten, Spielplatz, viel Grün

#### Kutschkermarkt

- Regionale Produkte, Blumen, Streetfood

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 70 011** oder per E-Mail: **vv@novel-real.at**.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap