

**Erstbezugs-Maisonette in Währings Bestlage – mit  
beeindruckender, großzügiger Dachterrasse!**



**Objektnummer: 6348**

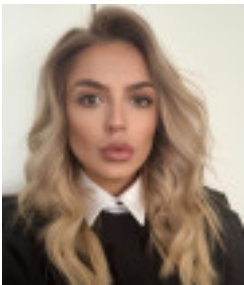
**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## 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>	94,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<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>	998.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

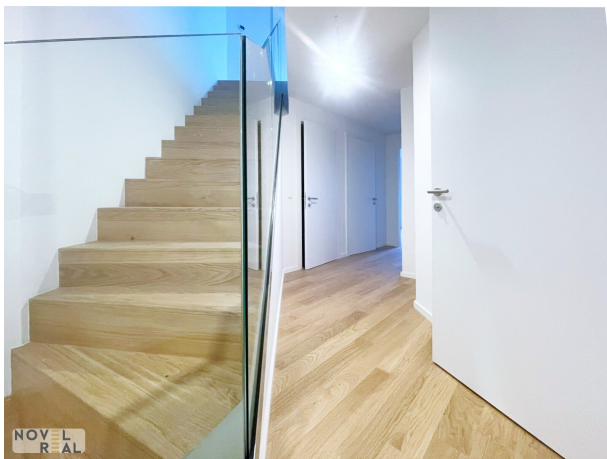


**Vassilena Valkova**

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

T +43 1 361 40140













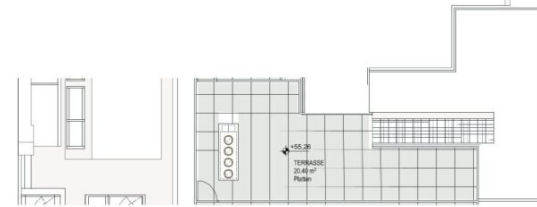
1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT



TOP 28  
 Wohnfläche 94,52m<sup>2</sup>  
 Terrasse 38,30m<sup>2</sup>  
 Einlagerungs- 8,71m<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

## Erstbezug-Maisonette mit dreifachem Dachterrassentraum

In einer der begehrtesten Lagen Währings entsteht ein außergewöhnliches Wohnkonzept, das den Charme eines klassischen Wiener Altbaus mit der modernen Eleganz neu geschaffener Dachgeschoss-Maisonetten verbindet. Das Projekt vereint historische Substanz mit zeitgemäßer Architektur und schafft damit ein Wohnensemble, das höchsten ästhetischen und funktionalen Ansprüchen gerecht wird.

Die Wohnungen überzeugen durch modernste Ausstattung, sorgfältig ausgewählte Materialien und ein hochwertiges Design, das Komfort und Stil harmonisch vereint. Großzügige Terrassen eröffnen beeindruckende Ausblicke über die Dächer Wiens und erweitern den Wohnraum um private Freiflächen mit einzigartigem Ambiente.

Hier entsteht ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen – eine Verbindung aus Tradition, Innovation und urbaner Lebensqualität in bester Lage.

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung verbindet stilvolle Architektur mit lichtdurchfluteter Wohnqualität über den Dächern der Stadt. Auf zwei Ebenen entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept, das Großzügigkeit und modernes Wohnen harmonisch vereint. Bereits beim Eintreten vermittelt die Wohnung ein Gefühl von Offenheit und Klarheit.

## 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 28**

### **3. Dachgeschoss**

#### **Großzügiges Dachgeschoß mit Traumhaften Blick!**

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

**Das obere Dachgeschoss bildet das zentrale Wohnniveau der Maisonette.** Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich überzeugt durch seine großzügige Raumwirkung und lichtdurchflutete Atmosphäre. Großflächige Dachflächenfenster maximieren den Tageslichteinfall und betonen die architektonische Weite. Die Wohnzone bietet Platz für eine komfortable Sitzlandschaft sowie einen repräsentativen Essbereich. Die offen integrierte Küche schafft einen kommunikativen Mittelpunkt

#### **Terrasse**

Mit Blick über die Dächer. Ideal für Lounge, Outdoor-Dining oder Begrünung.

#### **Zusätzlicher Stauraum**

Separat gelegen, bietet Platz für saisonale Gegenstände, Sportgeräte oder Haushaltsvorräte.

#### **1. Dachgeschoss – untere Etage**

## **Zimmer 1**

Als Hauptschlafzimmer ist dieser Raum besonders geeignet: ruhig gelegen, harmonisch geschnitten. Die Dachschräge sorgt für eine warme, gemütliche Stimmung und fügt sich so ein, dass der Raum dennoch voll nutzbar bleibt.

## **Zimmer 2**

Perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Ankleide. Kompakt und funktional.

## **Terrasse**

Aus dem zweiten Zimmer tritt man direkt auf die Terrasse hinaus – ein idealer Ort, um die Ruhe zu genießen.

## **Bad**

Hochwertig gefliest mit Platz für Dusche oder Badewanne, Waschbecken und Stauraum.

## **Vorraum**

Zentraler Verteiler mit Zugang zu allen Räumen. Bietet Platz für Garderobe oder Einbauschränke.

## **WC**

Separates Gäste-WC, praktisch vom Vorraum aus erreichbar.

## **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