

**Exklusive Maisonette mit großzügiger Dachterrasse in
Toplage von Währing – Erstbezug.**



Objektnummer: 6347

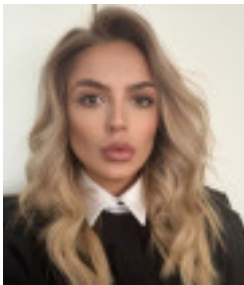
Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,11 m ²
Nutzfläche:	98,11 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Kaufpreis:	985.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

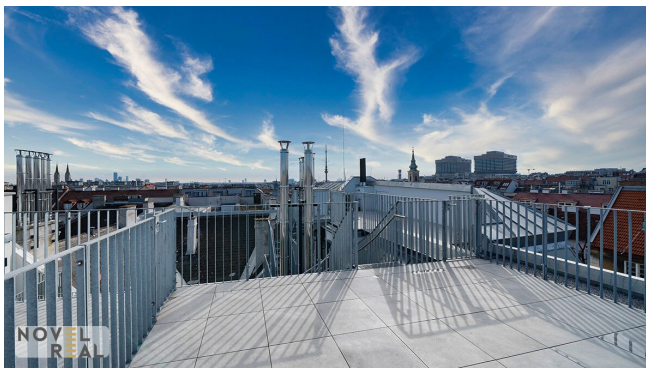
Ihr Ansprechpartner



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 27
 Wohnfläche 98,11m²
 Terrasse 31,10m²
 Einlagerungs- 7,55m²



1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT

0 1 2 3 4 5m 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. Planische und bautechnische Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Maisonette mit drei Dachterrassen

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 27

3. Dachgeschoss - Großzügiges Dachgeschoss mit traumhaftem Blick!

2. Dachgeschoss

Wohn-, Ess- und Kochbereich (obere Ebene)

Das obere Dachgeschoss bildet das Herzstück der Maisonette. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich ist offen konzipiert und besticht durch seine helle, freundliche Atmosphäre. Großflächige Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen die Großzügigkeit des Raumes. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine komfortable Wohnlandschaft sowie einen großzügigen Essbereich. Die Küche ist offen integriert und bildet einen kommunikativen Mittelpunkt.

Terrasse

Direkt vom Wohnbereich aus gelangt man auf die Terrasse. Diese erweitert den Wohnraum nach außen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom Frühstück im Freien bis zu entspannten Abendstunden. Die Größe der Terrasse erlaubt sowohl Möblierung als auch Begrünung und stellt ein besonderes Highlight der Wohnung dar.

Einlagerungsraum

Ein separater Einlagerungsraum bietet zusätzlichen Stauraum und ergänzt das Raumangebot ideal.

Eingangsbereich / Vorraum

Der Vorraum bildet den zentralen Erschließungspunkt der unteren Ebene. Von hier aus sind sämtliche Räume funktional und übersichtlich erreichbar.

Untere Ebene:

Zimmer 1

Dieses Zimmer eignet sich ideal als Hauptschlafzimmer. Die ruhige Lage im Dachgeschoss, die klare Raumgeometrie sowie der hochwertige Parkettboden schaffen eine entspannte Wohnatmosphäre. Durch die Dachschräge entsteht ein behaglicher Charakter, ohne die Nutzbarkeit des Raumes einzuschränken.

Zimmer 2

Das zweite Zimmer ist flexibel nutzbar – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Die angenehme Raumgröße ermöglicht unterschiedliche Möblierungsvarianten.

Terrasse

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

Badezimmer

Das Badezimmer ist modern und hochwertig gestaltet.

Separates WC

Das separate WC ist vom Badezimmer getrennt und erhöht den Wohnkomfort spürbar.

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 allein 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