

Dachgeschosswohnung nahe Schloss Belvedere | Maisonette Wohnung mit drei Außenflächen



Essbereich

Objektnummer: 6729/1089

Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2020
Wohnfläche:	157,41 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 33,23 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	1.219.000,00 €
Betriebskosten:	336,86 €
USt.:	37,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Avana Real Estate GmbH

Avana Real Estate GmbH
Kärntner Straße 25/7
1010 Wien











Avana



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
102 m²

Balkone und Terrassen
5.3 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



1. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
79 m²
Balkone und Terrassen
15.5 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.
GIRAFFE 360

Avana

Ungefähre Gesamtfläche[®]

24.2 m²

Balkone und Terrassen

24.2 m²

(1) Inklusive Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
IPMSC IPMS 4.2-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Dachterrasse
24.2 m²



3. Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Über die Wohnung

Als moderner Dachgeschossausbau auf einem klassischen Wiener Zinshaus (Baujahr ca. 1900) wurde diese Wohneinheit im Jahr 2022 fertiggestellt. Sie erstreckt sich über drei Ebenen und bietet auf 157,41 m² ein weitläufiges Raumgefühl, das durch private Außenbereiche auf allen Etagen vervollständigt wird.

Das Herzstück der Wohnung befindet sich in der mittleren Ebene: Ein offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Küchenbereich mit direktem Zugang zu einer Terrasse. Große Fensterfronten und die offene Galerieebene sorgen hier für ein besonderes Ambiente. Die untere Ebene dient als privater Rückzugsort mit mehreren Schlafzimmern und Bädern, während die oberste Ebene ausschließlich der privaten Dachterrasse gewidmet ist, die einen Ausblick über Wien bietet.

Die drei Ebenen im Überblick:

- **Ebene 1 (Schlafen & Rückzug):** Schlafzimmer mit Balkon (ca. 5,3 m²), ein weiteres großzügiges Schlafzimmer mit Badezimmer, Vorraum, Badezimmer und separates WC.
- **Ebene 2 (Kochen & Wohnen):** Zentraler Wohnbereich (ca. 18,5 m²) mit Terrasse (ca. 15,5 m²) sowie eine Küche mit Essbereich und Abstellraum.
- **Ebene 3 (Dachterrasse):** Exklusiver Dachgarten (ca. 24,2 m²) mit Panoramablick über Wien.

Ausstattung & Technik

Klima: Angenehme Raumhöhe von 2,50 m und integrierte Klimaanlage.

Energie: Hohe Effizienz mit einem HWB von 33,38 kWh/m²a (Klasse B) und fGEE 0,695 (Klasse A+).

Licht: Durchflutet durch großzügige Dachflächenfenster und breite Fronten.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse in Landstraßer Lage. Die unmittelbare Nähe zum Botanischen Garten und dem Schloss Belvedere bietet erstklassige Erholungsmöglichkeiten. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (S-Bahn Rennweg, Straßenbahnen) sowie die lokale Infrastruktur mit zahlreichen Nahversorgern und Cafés ist sehr gut.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap