

**Exklusive Rooftop-DG-Wohnungen nahe Schönbrunn –
außergewöhnliche Dachgeschossarchitektur mit privaten
Terrassen & Premium-Ausstattung**



Objektnummer: 1945/2144

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,32 m ²
Nutzfläche:	156,71 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 42,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

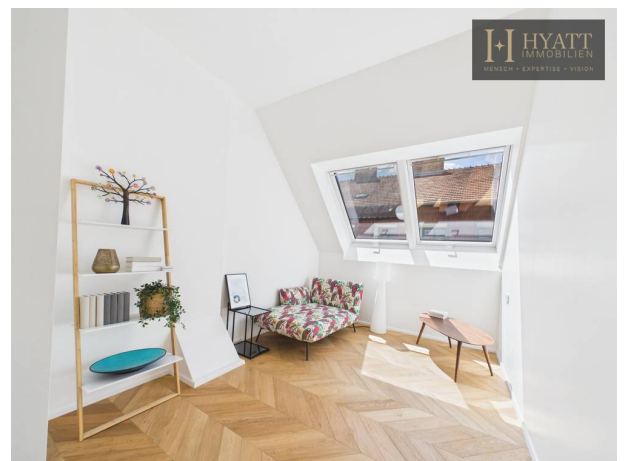
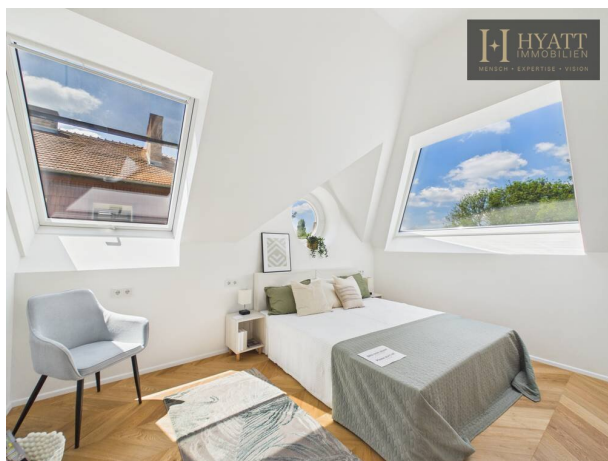
Ihr Ansprechpartner

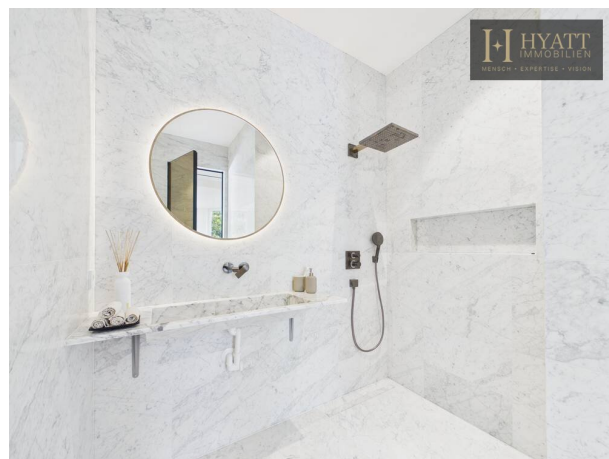
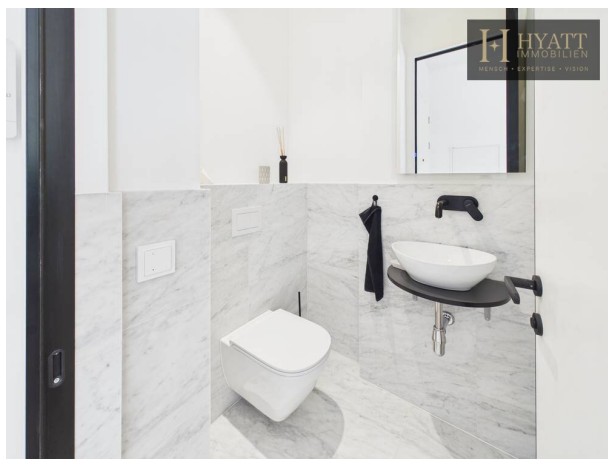


Christian Schneider

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien











Wohnung Top 16 / Dachgeschoss

Lage	Bezeichnung			Raumfläche
Dachgeschoss	Vorraum	Wohnen	Bestandsplan	5,33
Dachgeschoss	WC	Wohnen	Bestandsplan	1,81
Dachgeschoss	Bad	Wohnen	Bestandsplan	6,31
Dachgeschoss	Wohnküche	Wohnen	Bestandsplan	42,33
Dachgeschoss	Abstellraum	Wohnen	Bestandsplan	3,83
Dachgeschoss	Zimmer	Wohnen	Bestandsplan	12,06
Dachgeschoss	Zimmer	Wohnen	Bestandsplan	14,51
Dachterrasse	Dachaufgang	Wohnen	Bestandsplan	6,14
Dachgeschoss	Summe			92,32
2. Obergeschoss	Balkon	Wohnen	Bestandsplan	8,40
	Terrasse	Wohnen	Bestandsplan	55,99
	Summe			64,39





Etage 0

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

87.8 m²

Balkone und Terrassen

8.7 m²

Reduzierte Kopffreiheit

5.1 m²

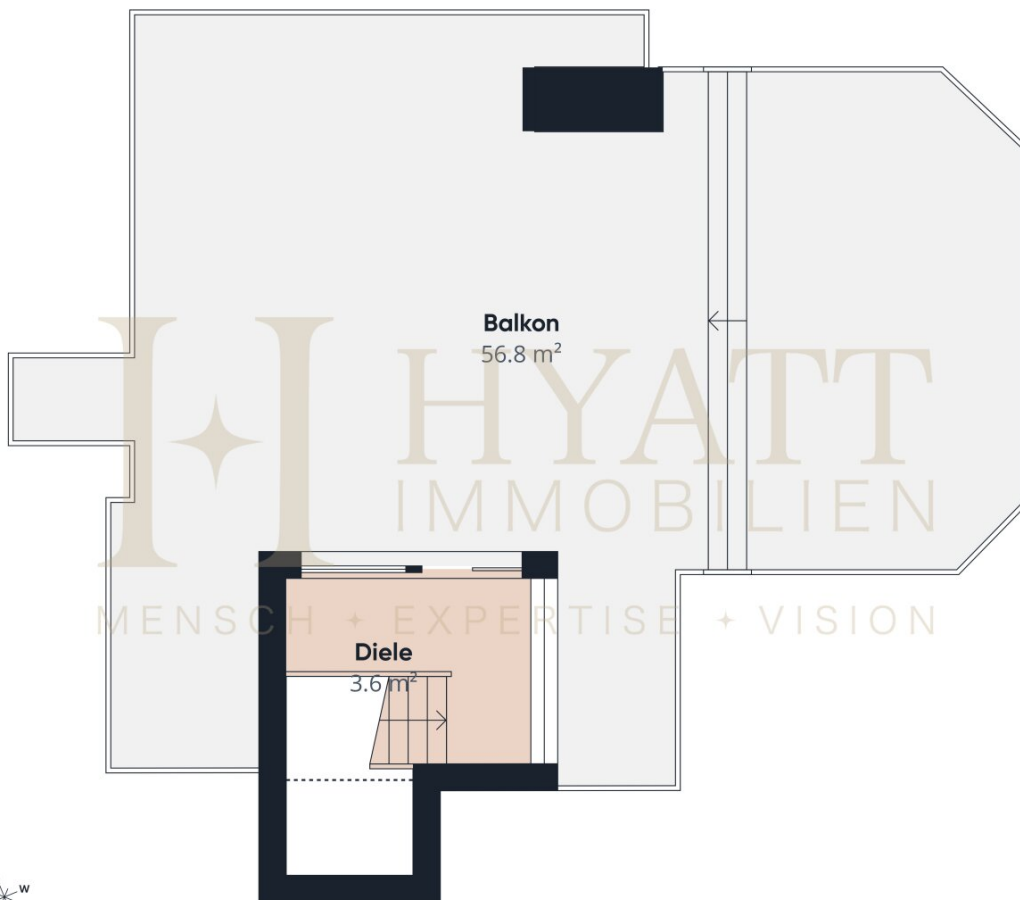
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche[®]
3.6 m²

Balkone und Terrassen
56.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

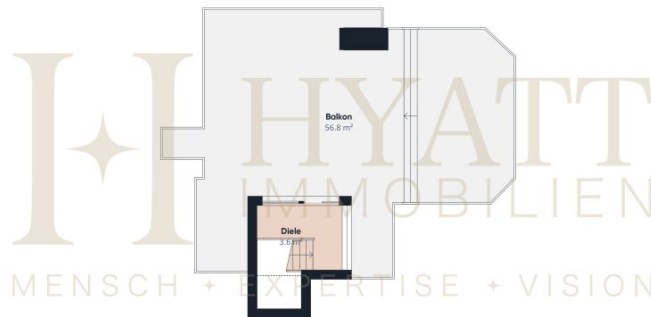
Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0



Etage 1



Ungefähre Gesamtfläche[®]
91.4 m²

Balkone und Terrassen
65.5 m²

Reduzierte Kopffreiheit
5.1 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

In einem stilvollen Wiener Altbau wurde ein exklusives Dachgeschossprojekt mit außergewöhnlicher Architektur und hochwertiger Ausstattung realisiert. Das Gebäude wurde umfassend modernisiert und technisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Neben der Erneuerung zentraler Gebäudebereiche wurden Liftanlage, Dachkonstruktion, technische Infrastruktur sowie große Teile der allgemeinen Flächen hochwertig revitalisiert.

Die neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen überzeugen durch großzügige Fensterflächen, außergewöhnliche Raumhöhen, offene Wohnkonzepte und private Rooftop-Terrassen mit beeindruckendem Ausblick über die Wiener Stadtlandschaft Richtung Schönbrunn.

Besonderes Augenmerk wurde auf hochwertige Materialien und zeitloses Design gelegt. Eichen-Fischgrätparkett, italienischer Naturmarmor, flächenbündige Türen, hochwertige Holz-Alu-Fenster sowie moderne Licht- und Smart-Home-Konzepte schaffen eine elegante Wohnatmosphäre mit internationalem Charakter.

Die technische Ausstattung entspricht modernem Premiumstandard: Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe, elektrische Außenbeschattung, Smart-Home-Steuerung sowie Vorbereitungen für Klimaanlage sorgen für hohen Wohnkomfort und energieeffizientes Wohnen.

Die großzügigen Dachterrassen wurden als Erweiterung des Wohnraums konzipiert und bieten vielfältige Möglichkeiten für Lounge-, Dining- oder Spa-Bereiche. Laut Projektkonzept bestehen Vorbereitungen bzw. Möglichkeiten für Outdoor-Küche, Whirlpool, Pergola sowie Sauna- oder Rooftop-Lounge-Konzepte. Diese Elemente sind teilweise vorbereitet oder optional vorgesehen und nicht automatisch Bestandteil der tatsächlichen Ausführung.

Ein außergewöhnliches Wohnprojekt für Menschen mit Anspruch an Design, Privatsphäre, hochwertige Architektur und exklusives Outdoor-Living in einer der attraktivsten Wohnlagen Wiens.

Ein außergewöhnliches Dachgeschoss-Penthouse mit beeindruckender Architektur, großzügiger Rooftop-Terrasse und hochwertiger Ausstattung in einer der begehrtesten Wohnlagen nahe Schönbrunn. Die Kombination aus moderner Formsprache, außergewöhnlicher Raumhöhe und exklusiven Materialien schafft ein Wohngefühl, das sich klar vom klassischen Wiener Neubau abhebt.

Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich mit **ca. 42,33 m²** bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch große Glasflächen, beeindruckende Lichtachsen und eine außergewöhnliche Raumwirkung mit Höhen von bis zu **ca. 4,5 Metern**. Die offene Architektur verleiht dem Wohnbereich **Loft-Charakter** und schafft gleichzeitig eine elegante, warme

Atmosphäre.

Das Hauptschlafzimmer mit ca. **14,51 m²** bietet ausreichend Platz für großzügige Schranklösungen und einen privaten Rückzugsbereich. Ein weiteres Zimmer mit ca. **12,06 m²** eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Ergänzt wird das Raumkonzept durch einen Vorraum mit ca. **5,33 m²**, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit ca. **6,31 m²**, ein separates WC mit ca. 1,81 m², einen praktischen Abstellraum mit ca. **3,80 m²** sowie einen internen Dachaufgang mit ca. **6,17 m²** zur privaten Rooftop-Ebene.

Ein besonderes Highlight ist die beeindruckende Dachterrasse mit ca. **55,99 m²** sowie ein zusätzlicher Balkon mit ca. **8,40 m²**. Die Außenflächen erweitern den Wohnraum auf außergewöhnliche Weise und bieten vielfältige Möglichkeiten für Lounge-, Dining- und Relaxbereiche mit Blick über die Wiener Stadtlandschaft Richtung Schönbrunn.

Die Ausstattung wurde mit Fokus auf zeitlose Eleganz und hochwertige Materialien umgesetzt. Verlegt wurde **Eichen-Fischgrätparkett**, ergänzt durch italienischen **Naturmarmor in Bad** und WC, **flächenbündige Türen**, hochwertige **Holz-Alu-Fenster** sowie **elektrische Außenbeschattung**. Für modernen Wohnkomfort sorgen **Fußbodenheizung** über **Luftwärmepumpe**, **Smart-Home-Steuerung** sowie hochwertige Armaturen von Hansgrohe und Geberit.

Wichtig hervorzuheben ist, dass laut Projektunterlagen mehrere Elemente als Vorbereitung bzw. vorgesehen sind. Dazu zählen insbesondere Outdoor-Küche, Whirlpool/Jacuzzi, Pergola, Sauna- oder Spa-Konzepte sowie ein Rooftop-Kino auf der Dachterrasse. Diese Ausstattungen sind teilweise vorbereitet oder visualisiert, jedoch nicht automatisch Bestandteil der tatsächlichen Ausführung.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit ausgezeichneter urbaner Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie die U4-Anbindung im Bereich Schönbrunn und Meidling, wodurch sowohl die Wiener Innenstadt als auch zahlreiche Freizeit- und Grünbereiche schnell erreichbar sind. Der Schlosspark Schönbrunn, Cafés, Restaurants und Nahversorgungsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

- **Wohnfläche: ca. 92,32 m²**
- **Balkon: ca. 8,40 m²**
- **Dachterrasse: ca. 55,99 m²**
- **Nutzfläche gesamt: ca. 156,71 m²**

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 <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap