

**Luxuriöses Dachgeschossjuwel – Traumterrasse mit
Rundumblick & Jacuzzi | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25843

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Nutzfläche:	132,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	3,93 m ²
Heizwärmebedarf:	B 33,58 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,79
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	360,79 €
USt.:	36,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



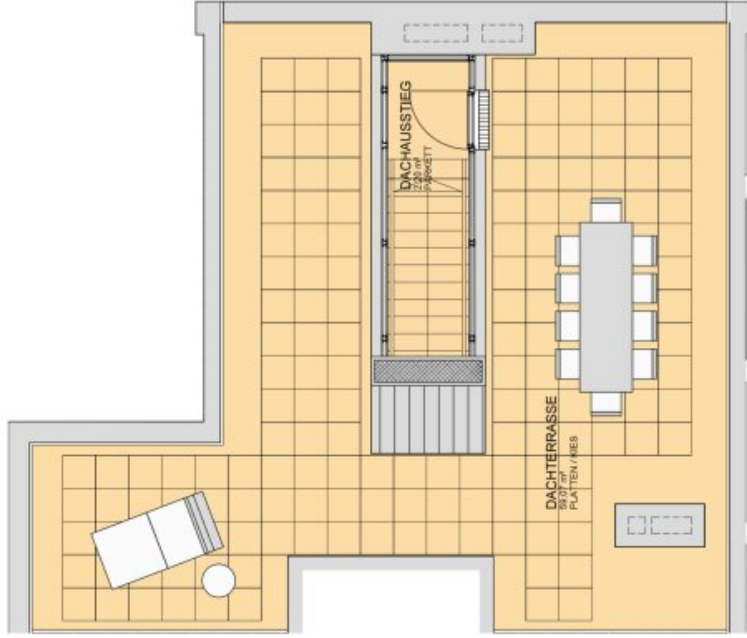
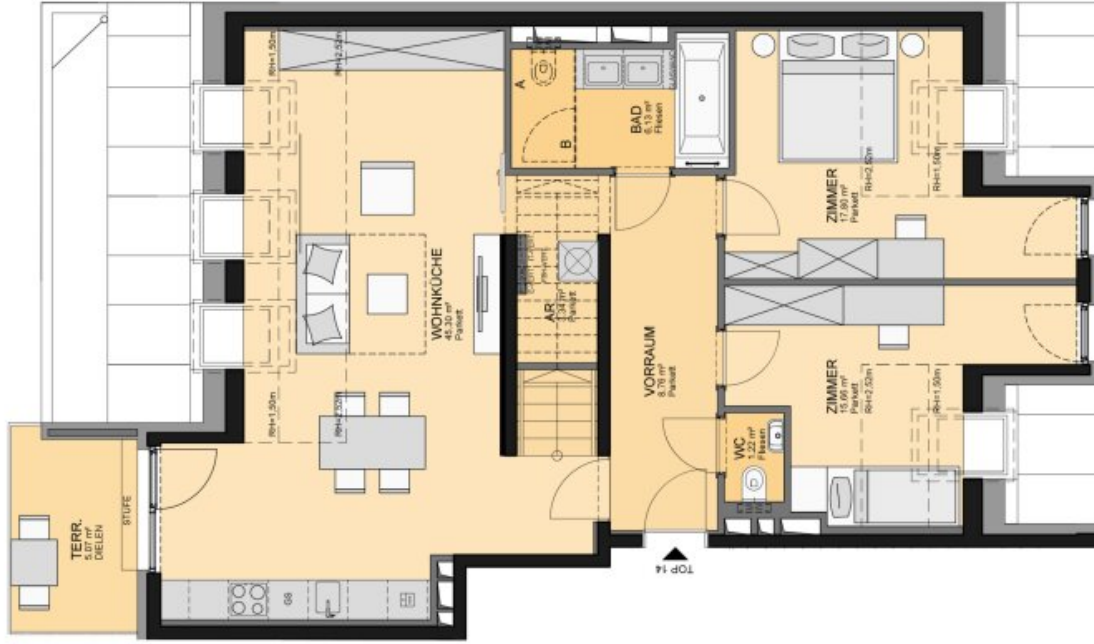
Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.









LEGENDE

- A OPTION WC
- B OPTION GLASTRENNWAND

Objektbeschreibung

Penthouseflair über den Dächern von Wien –

außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit spektakulärer Rundum-Dachterrasse

Diese besondere Dachgeschosswohnung vereint moderne Architektur, durchdachte Raumaufteilung und außergewöhnliche Außenflächen zu einem Wohnkonzept, das im Alltag ebenso überzeugt wie bei besonderen Momenten. Großzügige Wohnbereiche, hochwertige Ausstattung und beeindruckende Terrassenflächen schaffen eine Wohnqualität, die sowohl Ruhe als auch urbanes Leben perfekt verbindet.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss einer modernen Wohnanlage mit nur wenigen Einheiten und überzeugt durch eine offene Raumstruktur, viel Tageslicht sowie großzügige Außenflächen, die den Wohnraum ins Freie erweitern.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Dachgeschosswohnung
- ca. 100 m² Wohnfläche
- ca. 57 m² Dachterrasse mit Rundumblick
- zusätzliche Süd-Terrasse direkt bei der Küche
- großzügige Wohnküche ca. 45 m²
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer und separates WC
- Abstellraum
- Kellerabteil
- optional Garagenstellplatz in der Tiefgarage (27.500,- zzgl.)
- großer Qualitäts-Jacuzzi auf der Dachterrasse
- Glasfaseranschluss

- neuer Parkettboden
- Video-Gegensprechanlage
- moderne Neubauanlage
- Schnellbahn in unmittelbarer Nähe
- städtisches Freibad fußläufig erreichbar

Wohnen mit Licht, Weite und außergewöhnlicher Atmosphäre

Der zentrale Mittelpunkt der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit rund 45 m². Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine offene, einladende Atmosphäre. Hier verbinden sich Kochen, Essen und Wohnen zu einem harmonischen Lebensmittelpunkt.

Direkt angrenzend befindet sich eine Südterrasse neben der Küche, die sich ideal für das tägliche Frühstück oder einen entspannten Kaffee am Morgen eignet. Die sonnige Ausrichtung und der direkte Zugang vom Wohnbereich machen diesen Platz zu einem besonders angenehmen Rückzugsort im Freien.

Die beiden Schlafzimmer bieten ruhige Rückzugsbereiche und ausreichend Platz für individuelle Gestaltung – ideal für Familien, Gäste oder ein komfortables Home-Office.

Ein modern ausgestattetes Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen die funktionale Raumaufteilung.

Traumhafte Dachterrasse mit Rundumblick und exklusivem Jacuzzi

Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Dachterrasse mit beeindruckendem Rundumblick. Über eine interne Treppe erreichbar, eröffnet sie einen außergewöhnlichen Freiraum über den Dächern der Umgebung.

Hier befindet sich zudem ein großer hochwertiger Jacuzzi, der der Terrasse eine besondere Exklusivität verleiht. Ob nach einem langen Arbeitstag entspannen, ein Glas Wein beim Sonnenuntergang genießen oder besondere Abende mit Freunden verbringen – dieser Bereich schafft ein Wohngefühl, das man sonst nur aus luxuriösen Penthousewohnungen kennt.

Die Größe der Terrasse ermöglicht vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – von großzügigen Lounge-Bereichen über einen Essplatz im Freien bis hin zu einem privaten Wellnessbereich unter freiem Himmel.

Bauqualität und hochwertige Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage, die in massiver Bauweise errichtet wurde und über eine hochwertige technische Ausstattung verfügt.

Zur Ausstattung zählen unter anderem:

- neuer hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- moderne Sanitärkeramik und Armaturen
- wärme gedämmte Isolierglasfenster
- Fußbodenheizung mit Raumthermostat
- Video-Gegensprechanlage mit Türöffnung
- moderne Elektroinstallation
- Terrassen mit langlebigen Außenbelägen
- Glasfaseranschluss für schnelles Internet

Die Bauweise entspricht den aktuellen bauphysikalischen Anforderungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz.

Tiefgarage und praktische Zusatzflächen

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einen Stellplatz in der Tiefgarage zu erwerben. Die Garage ist komfortabel erreichbar und bietet sichere Parkmöglichkeiten für Bewohner des Hauses.

Lagequalität mit perfekter Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer angenehm gewachsenen Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Besonders hervorzuheben sind:

- Schnellbahn in unmittelbarer Nähe, wodurch eine rasche Verbindung in Richtung Innenstadt möglich ist
- gleichzeitig ruhige Wohnatmosphäre ohne störende Lärmbelastung

- ein sehr gepflegtes städtisches Bad in kurzer Fußdistanz, ideal für Freizeit und Erholung
- zahlreiche Nahversorger, Gastronomie und alltägliche Infrastruktur im Umfeld

Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung und angenehmer Wohnruhe macht diese Lage besonders attraktiv.

Zusammenfassung

Diese Dachgeschosswohnung bietet ein außergewöhnliches Wohnkonzept: großzügige Räume, zwei attraktive Außenflächen und eine hochwertige Ausstattung.

Die Südterrasse neben der Küche sorgt für entspannte Morgenmomente, während die großzügige Dachterrasse mit Rundumblick, Jacuzzi und viel Privatsphäre das Wohnerlebnis auf ein neues Niveau hebt. Ergänzt wird dieses Gesamtpaket durch einen neuen Parkettboden, modernen Glasfaseranschluss und eine hervorragende Verkehrsanbindung.

Eine Wohnung, die sowohl architektonisch als auch atmosphärisch überzeugt – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit außergewöhnlicher Freiraumqualität verbinden möchten.

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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap