

## Exklusive Dachgeschosswohnungen mit hofseitigen Terrasse nahe Schubertpark



Beispielfotos 1

**Objektnummer: 141/85745**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025/2026
<b>Wohnfläche:</b>	63,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	678.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



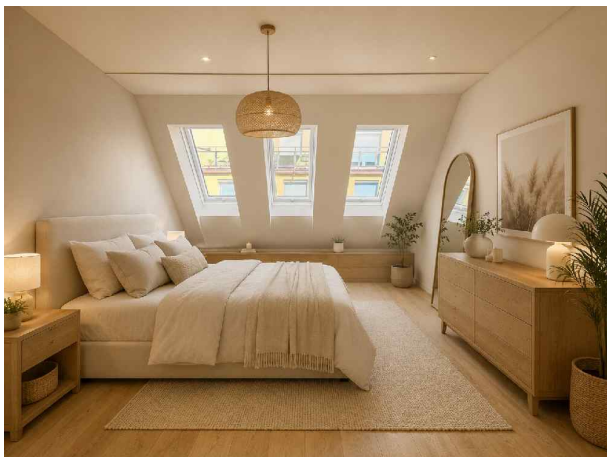
**Veronika Vollmann**

Rustler Immobilientreuhand

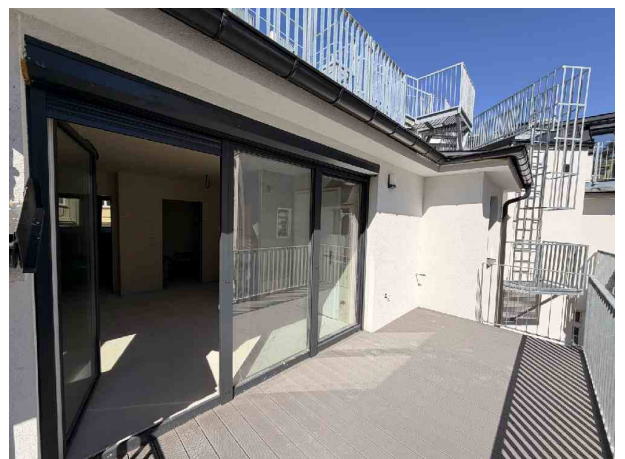
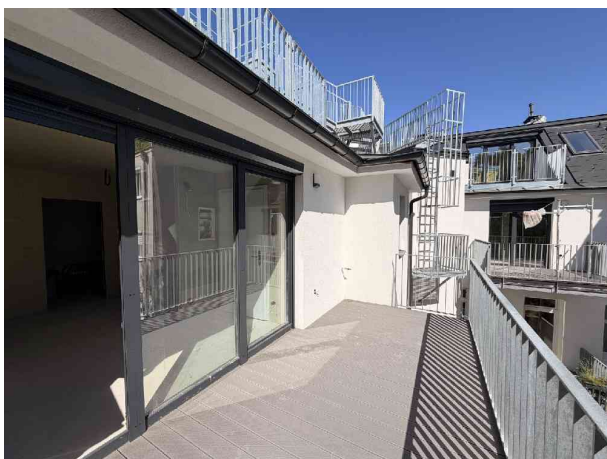
T +43 676 834 34 667

H +43 676 834 34 667

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

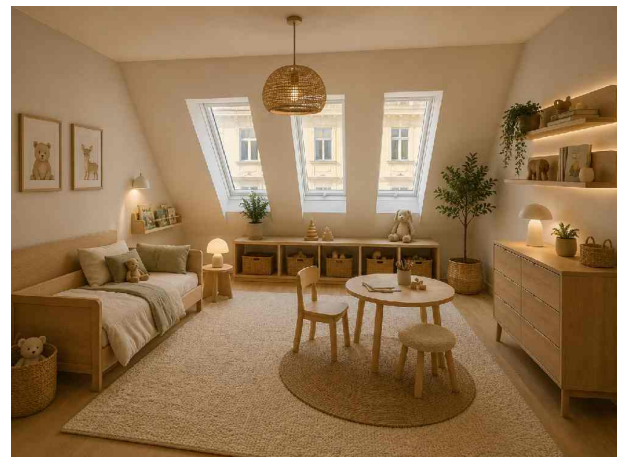
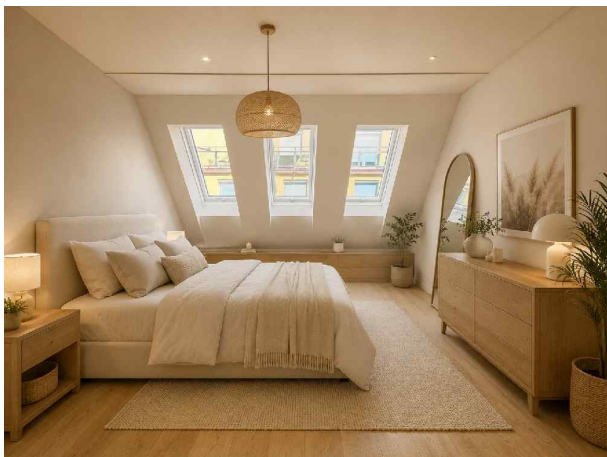


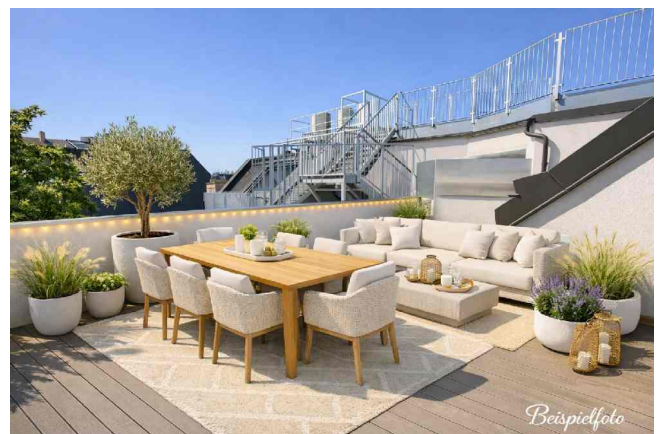
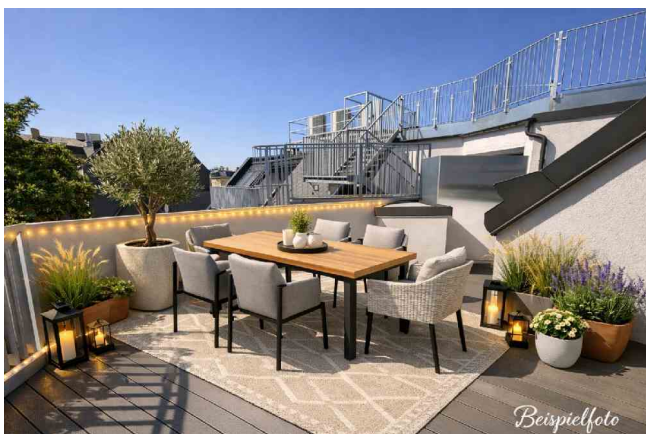


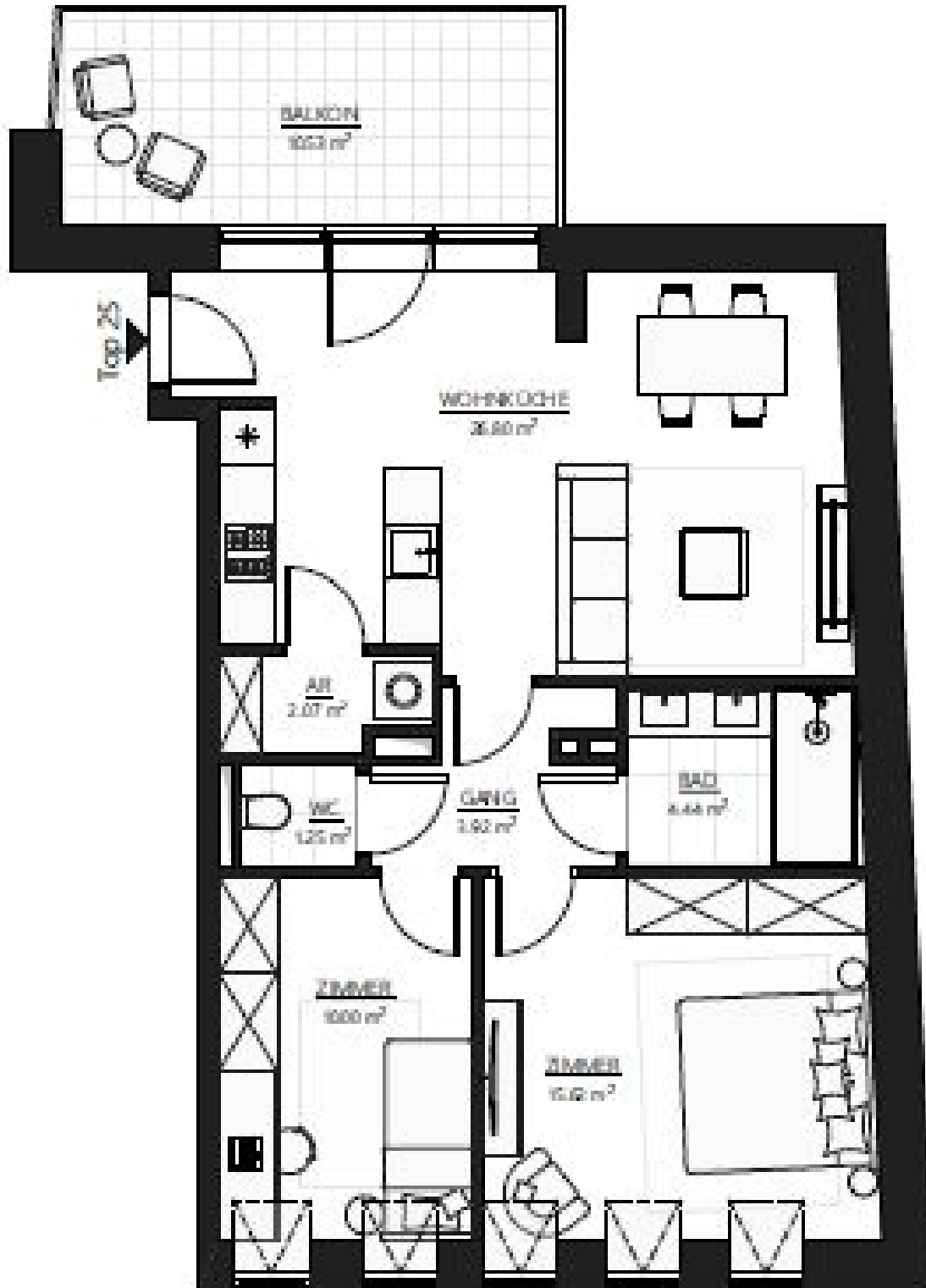












WFL: 64.10 m<sup>2</sup>  
BALCON: 10.53 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

### Exklusive Dachgeschosswohnungen in bester Lage nahe Schubertpark

In einem aufwendig generalsanierten Altbau im Herzen des 18. Bezirks stehen mehrere exklusive Dachgeschosswohnungen zum Verkauf. Der Dachgeschossausbau ist bereits fertiggestellt, die Wohnungen selbst befinden sich im Edelrohbau und werden schlüsselfertig nach den individuellen Wünschen der neuen Eigentümer übergeben.

Die Wohnflächen reichen von 64 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> und jede Einheit verfügt über eine hofseitige Freifläche – Balkon, Loggia oder Terrasse. Die Ausrichtung garantiert viel Sonne, absolute Ruhe und ein hochwertiges Wohngefühl über den Dächern Wiens.

Jede Einheit verfügt über sonnige, hofseitige Freiflächen wie Balkone, Loggien oder großzügige Terrassen, die absolute Ruhe und viel Tageslicht garantieren. Modernste Haustechnik sorgt für höchsten Wohnkomfort: Fußbodenheizung mittels energieeffizienter Luft-Wärmepumpe, Klimaanlage in allen Wohnräumen sowie elektrische Außenrollen sind in jeder Wohnung vorhanden. Ein Lift führt bequem bis ins Dachgeschoss, wodurch der Charme des sanierten Altbaus perfekt mit zeitgemäßem Wohnstandard kombiniert wird.

Der generalsanierte Altbau verfügt über einen Lift bis ins Dachgeschoss und bietet zusätzliche Annehmlichkeiten wie einen geschützten Fahrradabstellbereich im Innenhof, einen eigenen Kinderwagenabstellraum sowie praktische Kellerabteile.

### Lage und Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich im beliebten **Cottageviertel von Währing** – einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen **Einkaufsmöglichkeiten**, dem **Kutschkermarkt**, gemütlichen **Cafés**, **Schulen** und **Gesundheitseinrichtungen** in unmittelbarer Nähe.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet:

Straßenbahnlinien **40, 41 und 42**

**U-Bahn-Linie U6** (Station Währinger Straße/Volksoper) in wenigen Minuten erreichbar



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.