

**Architektenjuwel im Dachgeschoss mit privater Terrasse –  
stilvoll, selten, einzigartig**



**Objektnummer: 5561/2647**

**Eine Immobilie von Wohnkader GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	114,31 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	141,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	169,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	900.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	193,88 €
<b>USt.:</b>	25,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Mariya Stazic**

Wohnkader GmbH

Fleischmarkt  
1010 Wien

T +43 676 5  
H +43 676 5

Gerne stehen  
Verfügung.





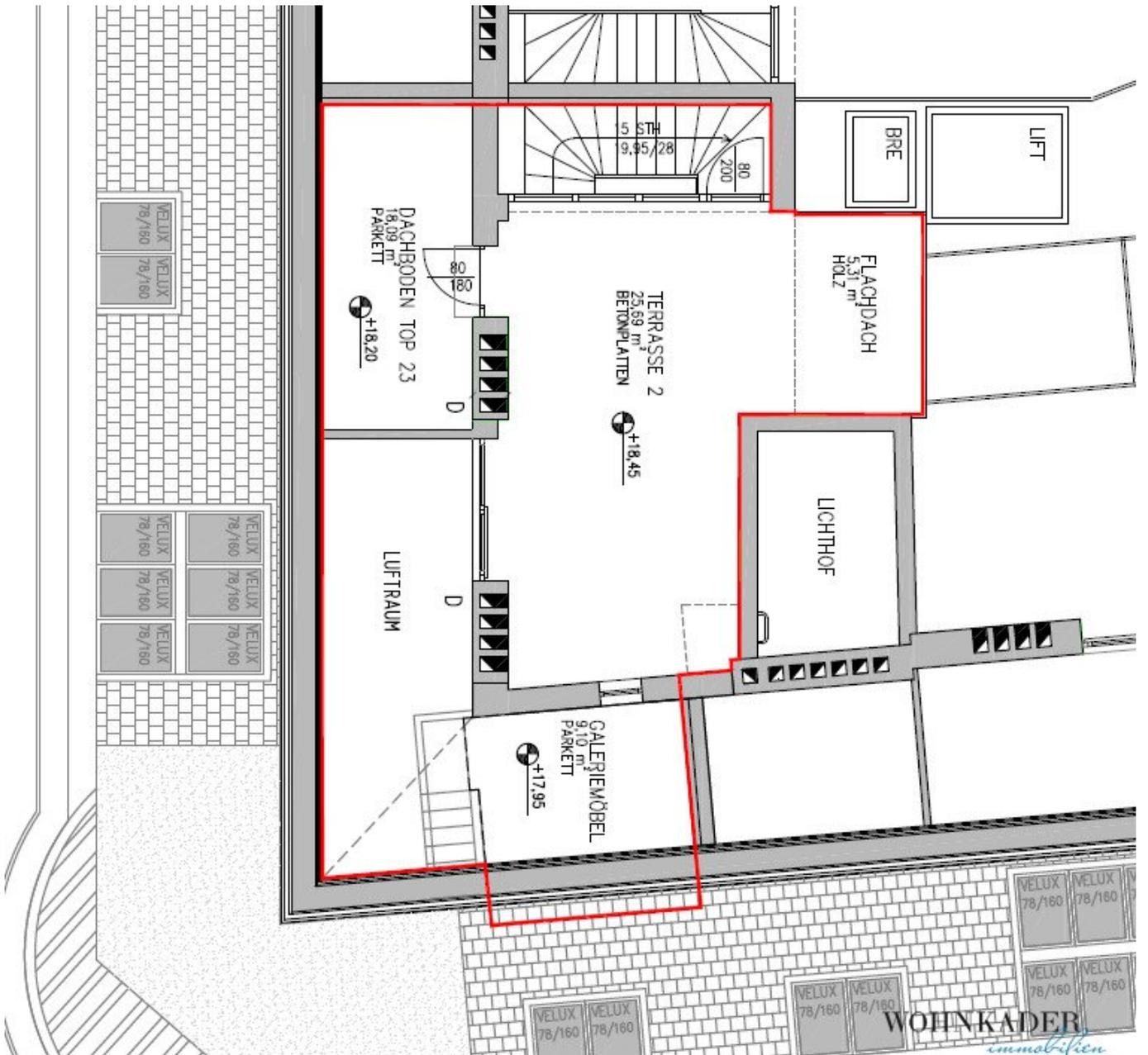












## Objektbeschreibung

### **Exklusive Dachgeschosswohnung mit atemberaubender Terrasse – ein architektonisches Meisterwerk**

Im Jahr 2013 wurde das gesamte Dachgeschoss dieses stilvollen Altbaus von renommierten Architekten ausgebaut – mit höchstem Anspruch an Design, Qualität und Funktionalität. Es entstanden insgesamt nur drei exklusive Dachgeschosswohnungen, wobei die Architekten selbst eine davon für den Eigenbedarf realisiert haben – ein klares Zeichen für die außergewöhnliche Qualität und Liebe zum Detail.

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in einem absoluten Top-Zustand – gepflegt, durchdacht und mit hochwertigen Materialien ausgestattet, die auch heute noch höchste Standards erfüllen.

### **Raumaufteilung & Highlights**

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum mit maßgefertigter Garderobe und einer eleganten Treppe zur Dachterrasse. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in zwei großzügige Schlafzimmer sowie in das stilvolle Badezimmer, ausgestattet mit:

- einer Badewanne
- einer thermenreifen Walk-in-Dusche
- einem Doppelwaschbecken
- und einem Fenster zum Lichthof für natürliches Tageslicht

Ein separates WC mit Handwaschbecken ist ebenfalls vom Vorraum aus zugänglich.

Im Zentrum der Wohnung erwartet Sie ein beeindruckender Wohnbereich mit einer Raumhöhe von über 5,5 Metern – echtes Penthouse-Feeling!

Dieser lichtdurchflutete Raum ist süd- und ostseitig ausgerichtet, bietet einen fantastischen Ausblick und Zugang zur charmanten Frühstücksterrasse.

Der Wohnraum ist mit edlem Eichtholz verkleidet, das dem Raum eine warme und elegante Atmosphäre verleiht. Die offene Küche ist stilvoll in den Wohnbereich integriert, jedoch durch ihre geschickte Platzierung optisch dezent separiert – so bleibt der Kochbereich angenehm im Hintergrund.

Vom Wohnraum führt eine elegante Treppe auf die obere Etage, wo sich ein zusätzlicher Raum mit ca. 9 m<sup>2</sup> befindet – ideal als Büro oder Gästezimmer. Auf dem Plan ist dieser Bereich als „Galeriemöbel“ gekennzeichnet.

## **Private Terrasse & Sommerküche**

Ein besonderes Highlight ist die **private Dachterrasse mit ca. 31 m<sup>2</sup>** – uneinsichtig, sonnig und mit einem eleganten Wasserbrunnen ausgestattet.

Von hier aus gelangen Sie in einen großen Raum mit ca. 18 m<sup>2</sup> – eine vollständig eingerichtete Sommerküche, perfekt für genussvolle Abende und entspannte Wochenenden mit Freunden und Familie.

## **Ein architektonisches Unikat**

Solche Wohnschätze sind extrem selten auf dem Markt – die Kombination aus hochwertigster Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung, beeindruckender Architektur und Privatsphäre ist kaum zu übertreffen.

Diese Wohnung wurde nicht für den Verkauf konzipiert, sondern als persönliches Zuhause mit höchstem Anspruch.

Bei weiterem Interesse stellen wir Ihnen gerne die Website der Architekten zur Verfügung, die dieses Schmuckstück entworfen und realisiert haben.

---

## **Exclusive Penthouse Apartment with Breathtaking Terrace – An Architectural Masterpiece**

In 2013, the entire attic of this elegant period building was converted by renowned architects – with the highest standards of design, quality, and functionality. Only three exclusive penthouse apartments were created, one of which the architects kept for their own use – a clear testament to the exceptional quality and attention to detail.

The apartment on offer is in immaculate condition – well-maintained, thoughtfully designed, and fitted with high-quality materials that still meet the highest standards today.

### **Layout & Highlights**

As you enter the apartment, you are welcomed by a spacious entrance hall featuring a custom-made wardrobe and an elegant staircase leading to the rooftop terrace. From the entrance area, you can access two generously sized bedrooms as well as the stylish bathroom, equipped with:

- a bathtub
- a spa-style walk-in shower
- a double washbasin
- and a window facing the lightwell, allowing natural daylight to flow in

A separate WC with a hand basin is also accessible from the entrance hall.

At the heart of the apartment awaits an impressive living area with a ceiling height of over 5.5 meters – true penthouse feeling!

This light-filled space is south- and east-facing, offering a fantastic view and direct access to the charming breakfast terrace.

The living area is clad in elegant exposed wood, adding warmth and sophistication to the room. The open-plan kitchen is stylishly integrated into the living space, yet its clever positioning ensures a visual separation – keeping the cooking area discreetly in the background.

An elegant staircase leads from the living room to the upper level, where you'll find an additional room of approx. 9 m<sup>2</sup> – ideal as a home office or guest room. On the floor plan, this area is labeled as “gallery furniture.”

### **Private Terrace & Summer Kitchen**

A true highlight is the private rooftop terrace of approx. 31 m<sup>2</sup> – secluded, sunny, and featuring an elegant water fountain.

From here, you can access a large room of approx. 18 m<sup>2</sup> – a fully equipped summer kitchen, perfect for delightful evenings and relaxing weekends with friends and family.

### **A Unique Architectural Gem**

Properties like this are extremely rare on the market – the combination of top-quality finishes, a well-thought-out layout, striking architecture, and complete privacy is almost impossible to match.

This apartment was not built for resale, but as a personal residence crafted with the highest standards in mind.

If you're interested in learning more, we are happy to provide you with the architects' website, where you can discover more about the vision and craftsmanship behind this one-of-a-kind

home.

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap