

**Rarität in Wien: Exklusives Dachgeschoss +
Rohdachboden mit Entwicklungspotential +
unverbaubarem 360°-Panoramablick über Wien**



Objektnummer: 2966

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1902
Zustand:	Projektiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	215,26 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,20 m²
Heizwärmebedarf:	E 32,19 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	1.500.000,00 €
Betriebskosten:	212,80 €
Heizkosten:	34,53 €
USt.:	29,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

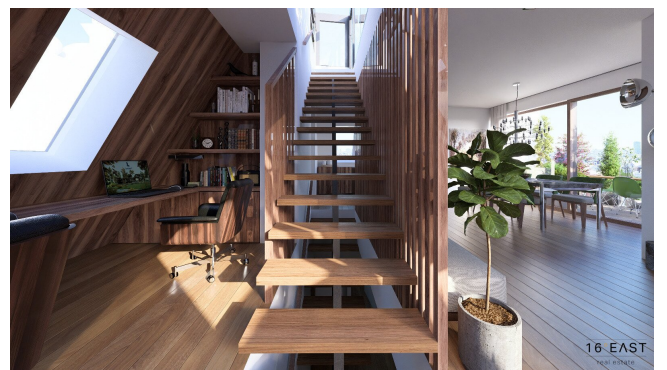


Barbara Bacovsky

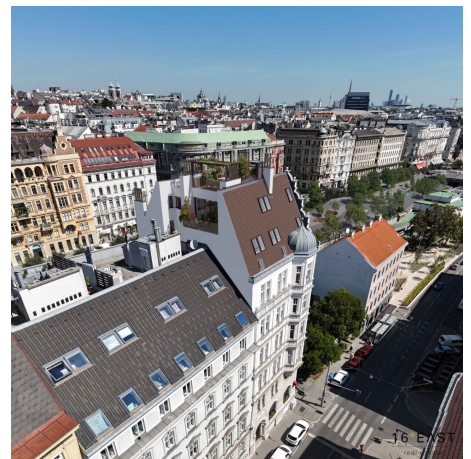








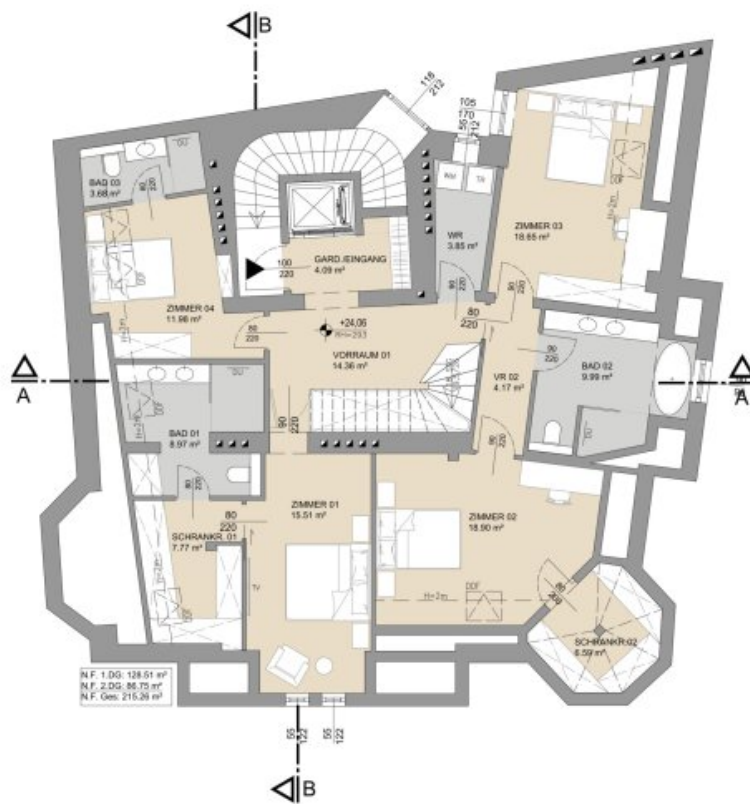




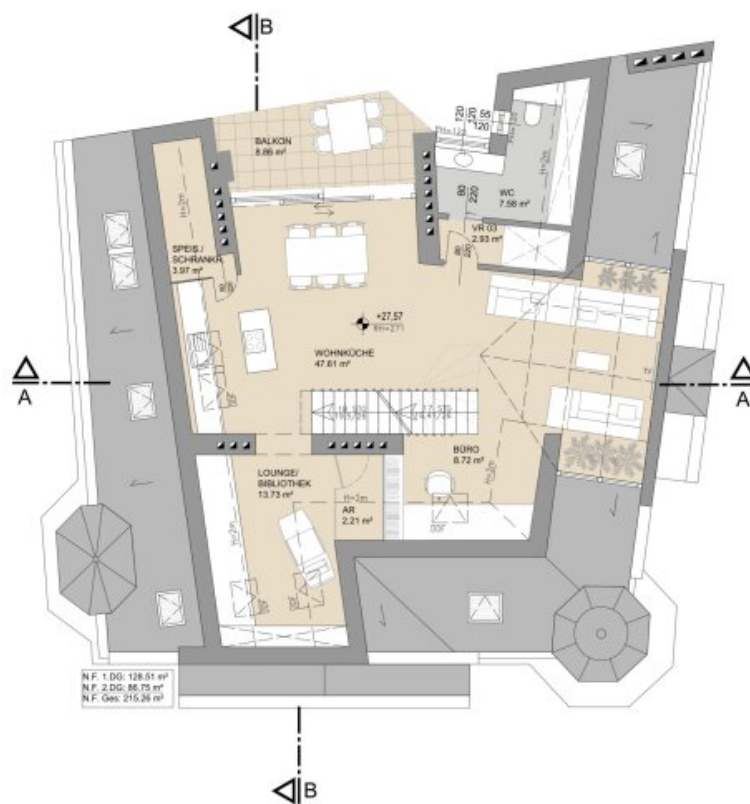


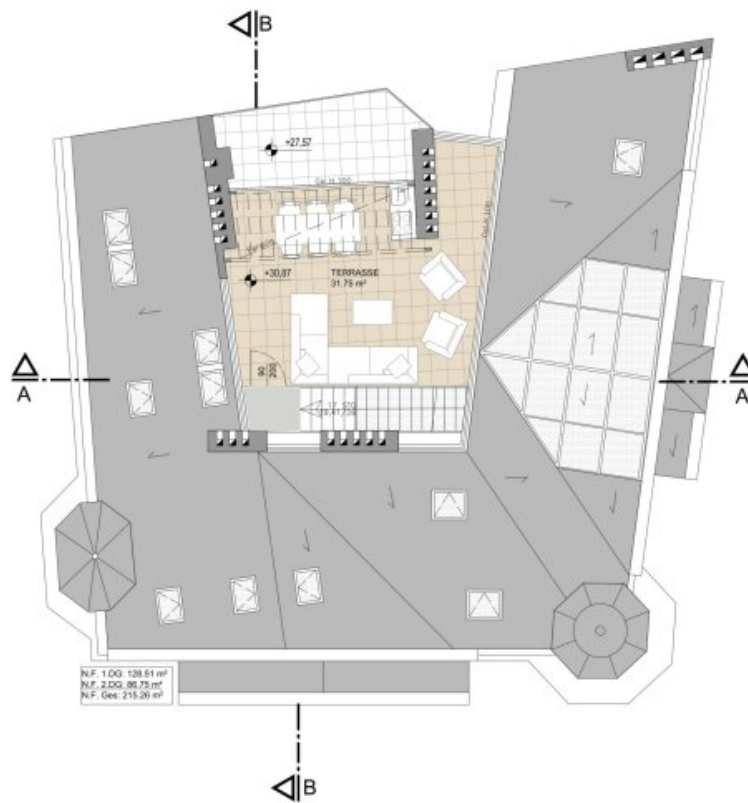


1.DG	m²
GARD./EINGANG	4.09
VORRAUM 01	14.36
VR	3.85
VORRAUM 02	4.17
ZIMMER 01	15.51
SCHRANKR. 01	7.77
BAD 01	8.97
ZIMMER 02	18.90
SCHRANKR. 02	6.59
BAD 02	9.99
ZIMMER 03	18.65
BAD 03	3.68
ZIMMER 04	11.98
GES. NF.	128.51



2.DG	m²
WOHNKÜCHE	47.61
AR	2.21
SPEIS./SCHRANKR.	3.97
LOUNGE/BIBLIOTHEK	13.73
BÜRO	8.72
VORRAUM 03	2.93
WC	7.58
GES. NF.	86.75
BALKON	8.86





Objektbeschreibung

Einzigartige Dachgeschoss-Immobilie mit Rohdachboden und spektakulärem 360° Wien-Blick

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Liegenschaft im Herzen Wiens: eine gesamte **Dachgeschoss-Etage ca. 105 m²** (bereits ausgebaut) sowie ein Rohdachboden mit bestehender **Ausbaustudie** und einem **Entwicklungspotential** mit einer gesamt **WNF von rund 215 m²**.

Das Projekt überzeugt durch seine besondere Lage in einem **charmanten Gründerzeithaus** sowie den unverbaubaren **360°-Rundumblick über die Dächer Wiens** – ein absolutes Highlight für visionäre Entwickler oder Eigennutzer mit Sinn für Exklusivität.

Die Immobilie erstreckt sich über **zwei Dachgeschosse** des Hauses und wird **zur alleinigen Nutzung** angeboten. Auf Basis der vorhandenen Ausbaustudie eröffnet sich die Möglichkeit, ein individuelles Traumprojekt zu realisieren – eine einzigartige Wohnwelt, die Großzügigkeit, Licht und Panorama perfekt vereint.

Besonders attraktiv ist die direkte Lage am neuen **Naschmarkt-Park**, der ab Herbst 2025 als innerstädtische Grünoase mit Wasserspielen, Bäumen und hoher Aufenthaltsqualität eröffnet wird – ein künftiger Treffpunkt für Marktgenuss, Kultur und Erholung mitten in Wien.

Dank der **zentralen Lage** genießen Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung: Die U-Bahn-Station **U4 Kettenbrückengasse** liegt nur wenige Schritte entfernt, ebenso mehrere Straßenbahn- und Buslinien. Die Wiener Innenstadt erreichen Sie in nur wenigen Minuten – zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

HIGHLIGHTS:

- Bereits bestehende, ausgebaute Wohnung mit ca. **105 m² Wohnnutzfläche**
- Zusätzlich **Rohdachboden mit Ausbaustudie**
- Entwicklungspotential auf gesamt rund **215 m² Wohnnutzfläche** zzgl. großzügiger Balkon- und Terrassenflächen
- **Exklusive alleinige Nutzung** des gesamten Dachgeschosses - ohne Nachbarn
- **Privater Liftzugang** direkt in die Wohnung

- Spektakulärer **360°-Panoramablick über Wien**
- Möglichkeit für **Parkplatz im Nebenhaus** (inkl. Betankung, Räderwechsel und Betankung)
- Einzigartiger **Blick auf den neuen Naschmarkt-Park** (Erweiterung bis 2027 auf 12.000 m² Grünfläche)
- Seltene Gelegenheit zur **individuellen Gestaltung** eines außergewöhnlichen Wohnprojekts

Diese Immobilie ist ein **echtes Unikat** am Wiener Markt – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Kaufpreis: € 1.500.000,00

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

Aktuelle Betriebskosten: ca. € 327,06

Reparaturrücklage: € 120,40

Rücklage Haus: ca. € 51.500,– (per 31.12.2024)

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap