

## Stadthaus im Dach: Palais-Charme auf drei Etagen



Herrschaftliche Fassade im Botschaftsviertel

**Objektnummer: 1609/46429**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1040 Wien
<b>Baujahr:</b>	1873
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	262,92 m²
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 91,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	3.350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	845,79 €
<b>Heizkosten:</b>	166,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

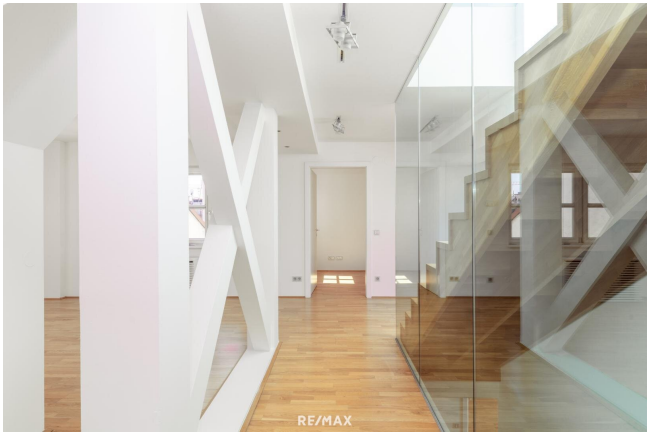
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

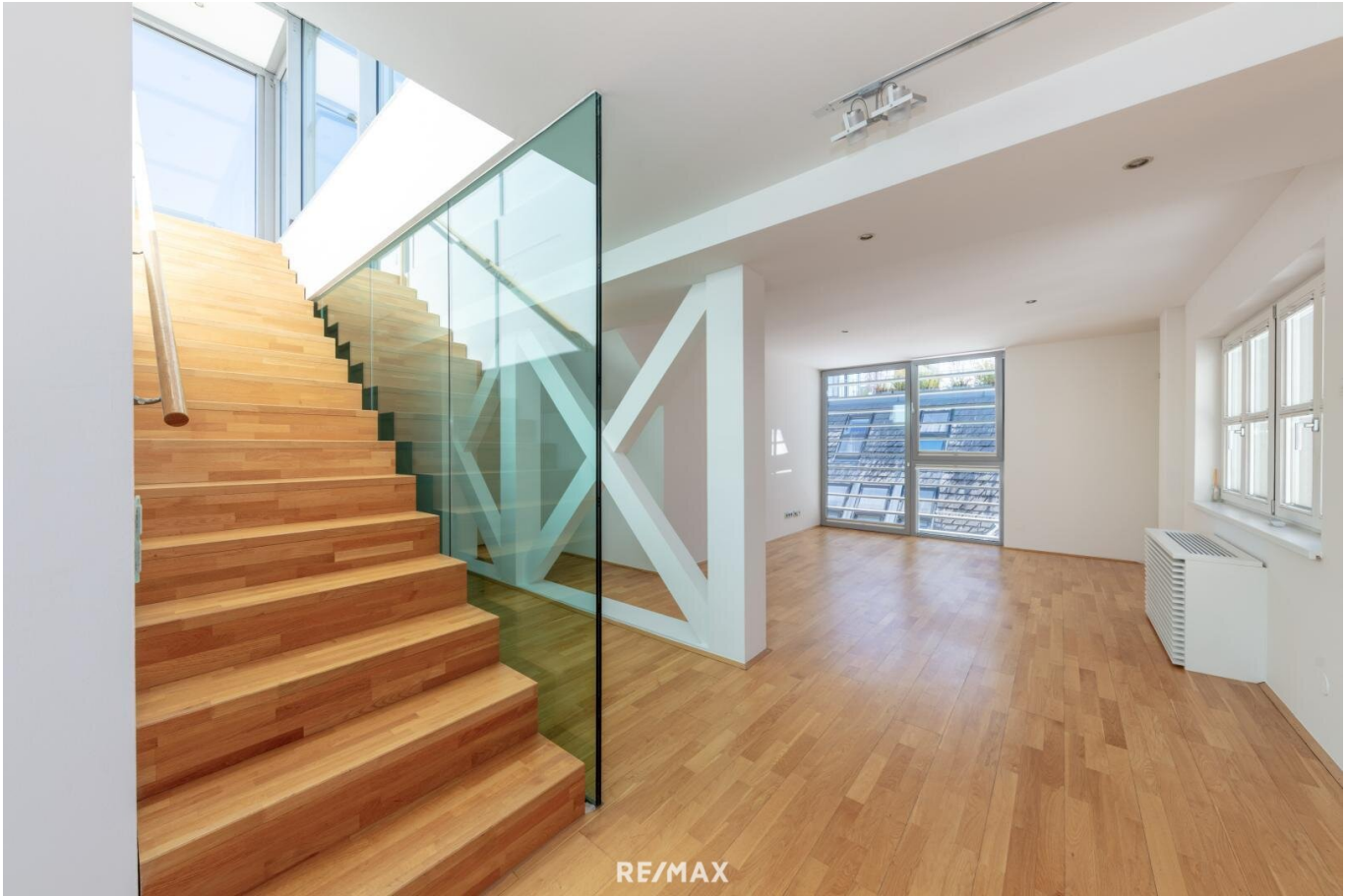


**Norbert Galfusz**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien









## TOP 1-7

### 1.DG

#### Nutzflächenaufstellung

Vorraum	18,50 m <sup>2</sup>
Wohnküche	67,23 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,94 m <sup>2</sup>
Bad 1	2,65 m <sup>2</sup>
Bad 2	13,38 m <sup>2</sup>
Waschraum	4,18 m <sup>2</sup>
WC 1	1,98 m <sup>2</sup>
WC 2	1,29 m <sup>2</sup>
Schrankraum	10,15 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,00 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	21,41 m <sup>2</sup>
Lichtatrium*	12,50 m <sup>2</sup>

**GESAMT 1. DG**      **164,84 m<sup>2</sup>**



## TOP 1-7

### 2.DG

#### Nutzflächenaufstellung

Galerie	45,70 m <sup>2</sup>
Dusche	8,31 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	19,65 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	27,55 m <sup>2</sup>
Terrasse 1*	13,62 m <sup>2</sup>
Terrasse 2*	9,43 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT 2. DG</b>	<b>106,97 m<sup>2</sup></b>

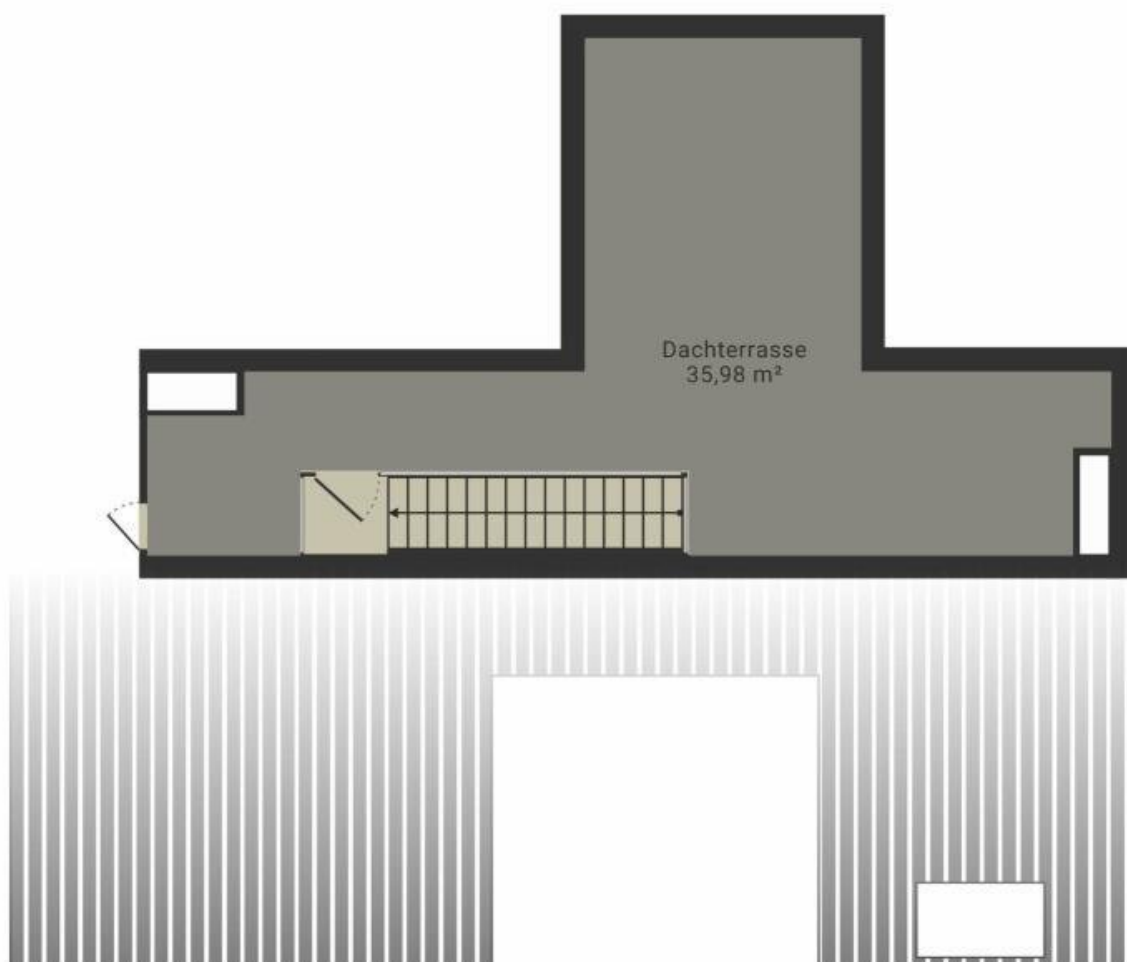




## TOP 1-7 Dachterrasse

### Nutzflächenaufstellung

Dachterrasse*	35,98 m <sup>2</sup>
<hr/>	
GESAMT 1. + 2. DG + Dachterrasse: 280,80 m <sup>2</sup>	





# Objektbeschreibung

## Sky-Palais im Botschaftsviertel – Wohnen über drei Ebenen

Inmitten des traditionsreichen Botschaftsviertels verbirgt sich eine Rarität: eine Dreiebenen-Maisonette im Dachgeschoss eines herrschaftlichen Wiener Palais. Hier verschmelzen historischer Altbau-Charme und zeitgenössische Architektur zu einem außergewöhnlichen Wohnkonzept.

Bereits das Entrée des Hauses macht die Exklusivität spürbar – ein denkmalgeschütztes Palais von 1873, mit prachtvoller Portal, repräsentativer Feststiege und modernem Lift. Im Inneren der Wohnung eröffnet sich ein Spiel aus Licht, Raum und Transparenz: Das zentrale Atrium durchflutet die Ebenen mit Tageslicht und verbindet Wohn- und Galerieebene auf elegante Weise.

Die großzügigen Wohnräume sind auf Offenheit und fließende Übergänge ausgelegt. Glasflächen und Schiebetüren schaffen Blickachsen, die immer wieder zu den privaten Terrassen führen. Die Krönung bildet die Dachterrasse, die den Himmel über Wien einfängt und ungestörte Ausblicke auf die Karlskirche und die umliegenden Palais bietet.

Diese Wohnung ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Statement. Ein Refugium für alle, die das Besondere suchen: die Verbindung von historischem Wiener Flair mit moderner Klarheit, die Balance aus Privatheit und Großzügigkeit. Hier lebt man nicht nur mitten in der Stadt, sondern in einer Atmosphäre, die Ruhe, Eleganz und Weltläufigkeit ausstrahlt.

Die Lage könnte kaum exklusiver sein. Das Botschaftsviertel verbindet diskrete Wohnqualität mit urbaner Vielfalt: kulturelle Highlights wie das Belvedere und die Karlskirche sind nur wenige Schritte entfernt, die Wiener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Cafés, Restaurants und Boutiquen prägen das elegante Umfeld – und die Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und Bus ist perfekt.

Ein Palais im Palais – geschaffen für Menschen mit Sinn für Architektur, Geschichte und Stil.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap