

Über den Dingen: Terrassen-Maisonette mit Wiener Skyline



Herrschaftliche Fassade im Botschaftsviertel

Objektnummer: 1609/46431

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

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1040 Wien |
| Baujahr: | 1873 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 287,92 m² |
| Zimmer: | 5,50 |
| Bäder: | 3 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 3 |
| Heizwärmebedarf: | C 91,90 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,64 |
| Kaufpreis: | 3.600.000,00 € |
| Betriebskosten: | 926,94 € |
| Heizkosten: | 182,49 € |
| Provisionsangabe: | |

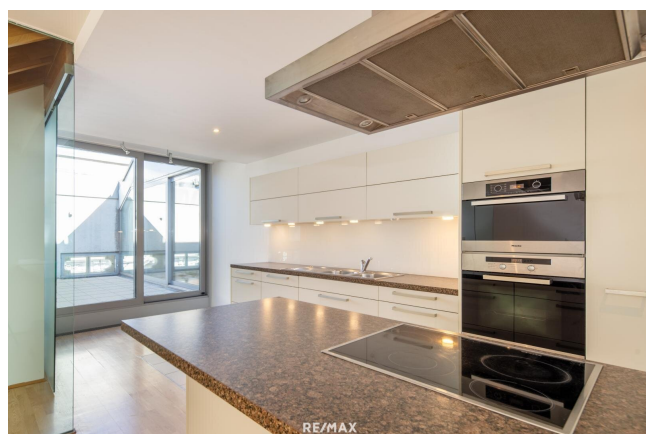
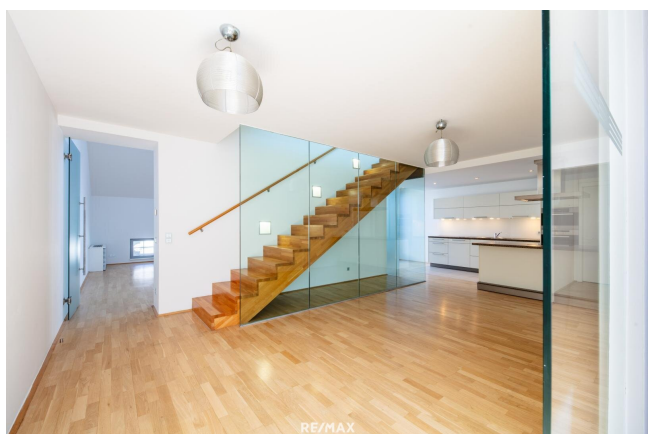
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

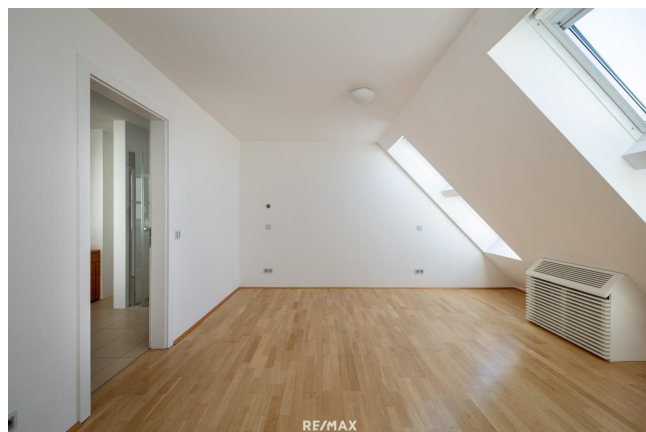
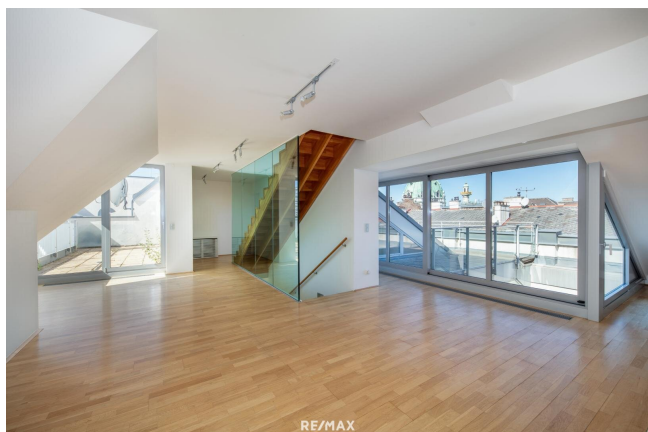
Ihr Ansprechpartner



Norbert Galfusz

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







TOP 1-8

1.DG

Nutzflächenaufstellung

| | |
|--------------|----------------------|
| Vorraum | 32,28 m ² |
| WC | 1,60 m ² |
| Wohnküche | 77,10 m ² |
| Zimmer 1 | 22,21 m ² |
| Zimmer 2 | 31,04 m ² |
| Bad 1 | 5,39 m ² |
| Bad 2 | 10,06 m ² |
| Waschraum | 6,99 m ² |
| Lichtatrium* | 12,50 m ² |

GESAMT 1. DG 189,80 m²



TOP 1-8 2.DG

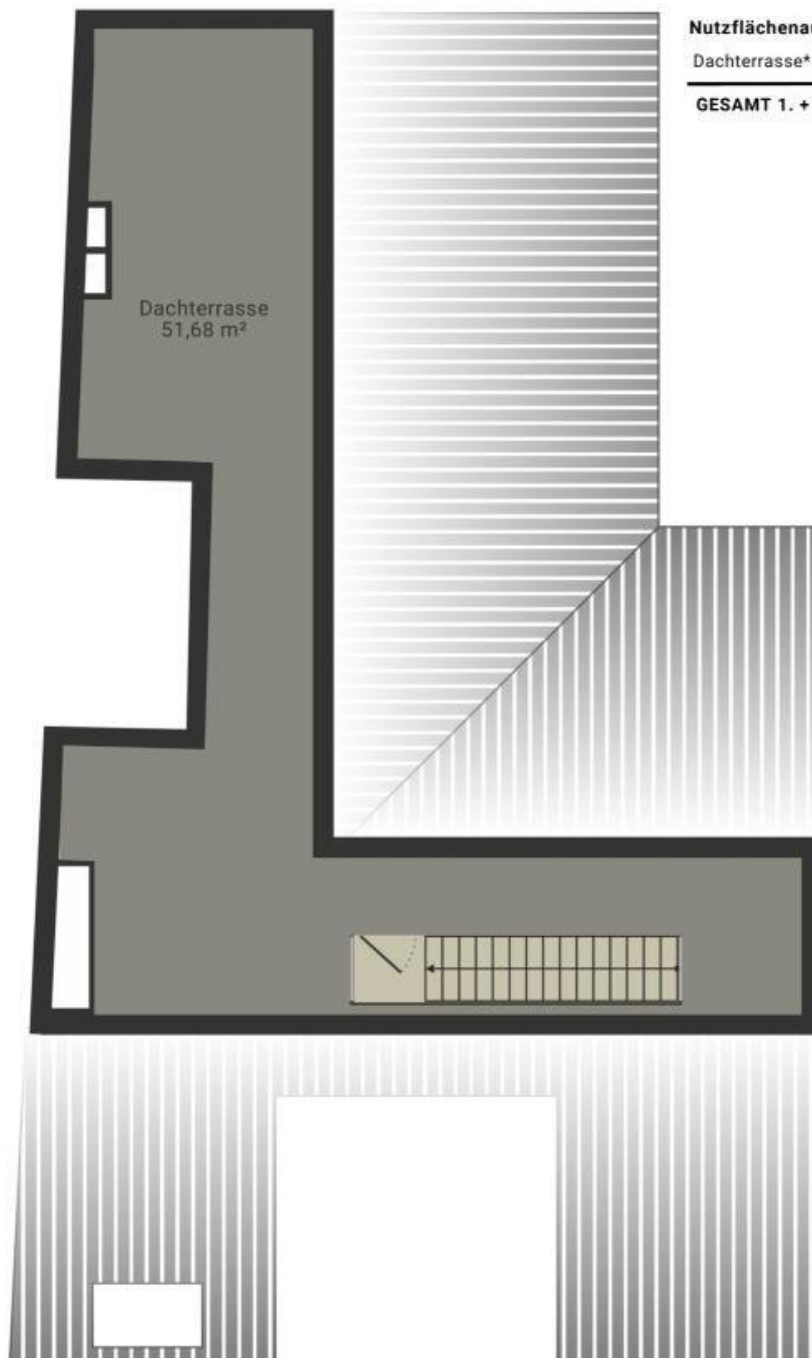
Nutzflächenaufstellung

| | |
|-------------|----------------------|
| Studio | 53,38 m ² |
| Zimmer 3 | 35,4 m ² |
| Bad 3 | 4,86 m ² |
| Bad 4 | 5,84 m ² |
| WC 2 | 1,77 m ² |
| Terrasse 1* | 13,68 m ² |
| Terrasse 2* | 21,40 m ² |

GESAMT 2. DG 110,02 m²



TOP 1-8 Dachterrasse



Nutzflächenaufstellung

Dachterrasse* 51,68 m²

GESAMT 1. + 2. DG + Dachterrasse: 312,74 m²

Objektbeschreibung

Historische Eleganz – modernes Wohnen auf drei Ebenen

Diese Dachgeschoß-Residenz in einem prachtvollen Wiener Palais vereint klassische Bausubstanz mit zeitgemäßer Architektur. Bereits das Entree mit Feststiege und Aufzug signalisiert die besondere Adresse im Herzen des Botschaftsviertels.

Raum, Licht, Großzügigkeit

Auf rund 288 m² Wohnfläche entfaltet sich die Wohnung über drei Ebenen:

- ein weitläufiger Wohnsalon mit offener Küche,
- vier Schlafzimmer und zusätzliche Rückzugsflächen,
- mehrere Bäder sowie ein Lichtatrium, das die Räume mit natürlichem Tageslicht versorgt.

Die großzügigen Glasflächen öffnen den Blick nach außen und schaffen eine Verbindung zu den privaten Terrassen. Parkettböden, hochwertige Einbauten und klare Linien bestimmen das elegante Wohngefühl.

Freiflächen mit Aussicht

Zu den Highlights gehören die insgesamt knapp 100 m² Außenflächen. Zwei Terrassen auf Wohnebene sowie eine großzügige Dachterrasse bieten viel Platz für Freiraum und eröffnen einen eindrucksvollen Blick über die Dächer Wiens – mit Sicht auf die Karlskirche, den Stephansdom und das umliegende Palaisviertel.

Lage im Botschaftsviertel

Die Schwindgasse ist Teil des begehrten Botschaftsviertels zwischen Belvedere, Karlskirche und Innenstadt. Hier verbindet sich Ruhe und Diskretion mit zentraler Urbanität. Restaurants, Boutiquen, kulturelle Einrichtungen und großzügige Grünanlagen liegen in unmittelbarer Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn, Straßenbahn, Bus) sorgen für perfekte Anbindung.

Seltenheit mit Wert

Diese Maisonette ist ein unverwechselbares Angebot: viel Raum, mehrere Freiflächen, großzügige Architektur und eine Lage von höchster Qualität. Ob zur Eigennutzung oder als langfristige Anlage – Top 8 vereint Privatsphäre, Repräsentation und Seltenheit auf ideale Weise.

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