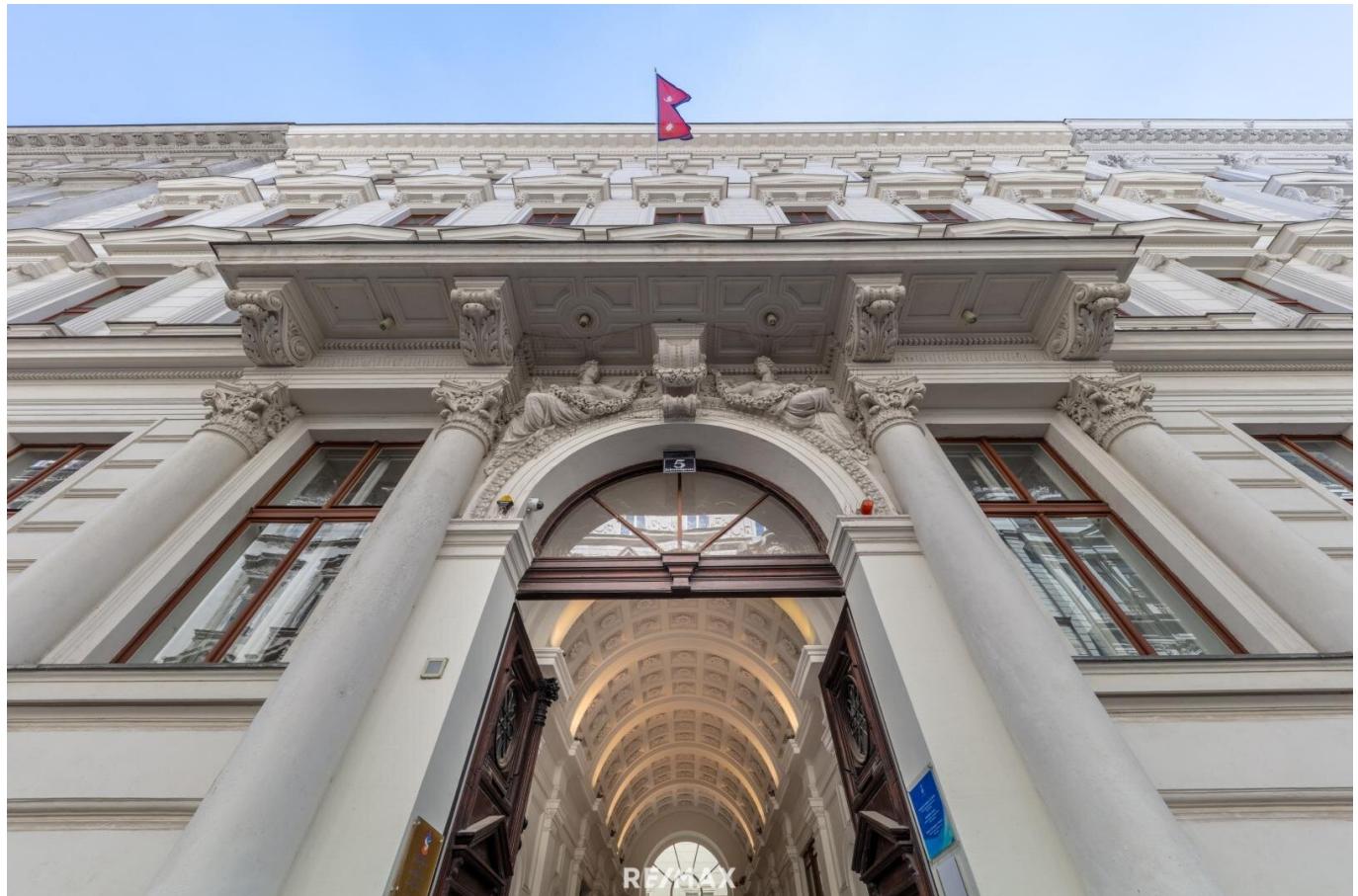


Über den Dingen: Terrassen-Maisonette mit Wiener Skyline



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 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	C 91,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	3.600.000,00 €
Betriebskosten:	926,94 €
Heizkosten:	182,49 €
Provisionsangabe:	

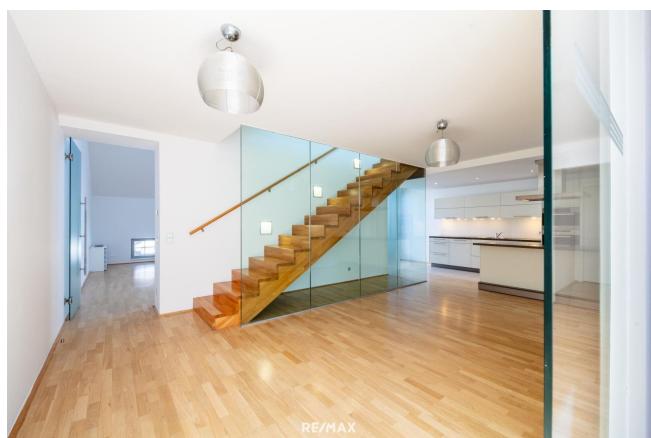
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

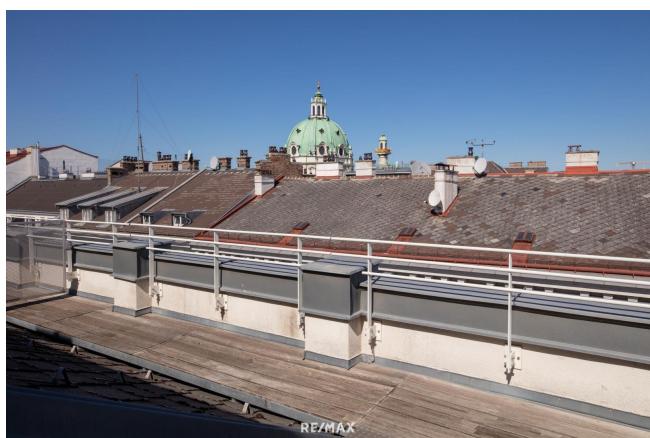
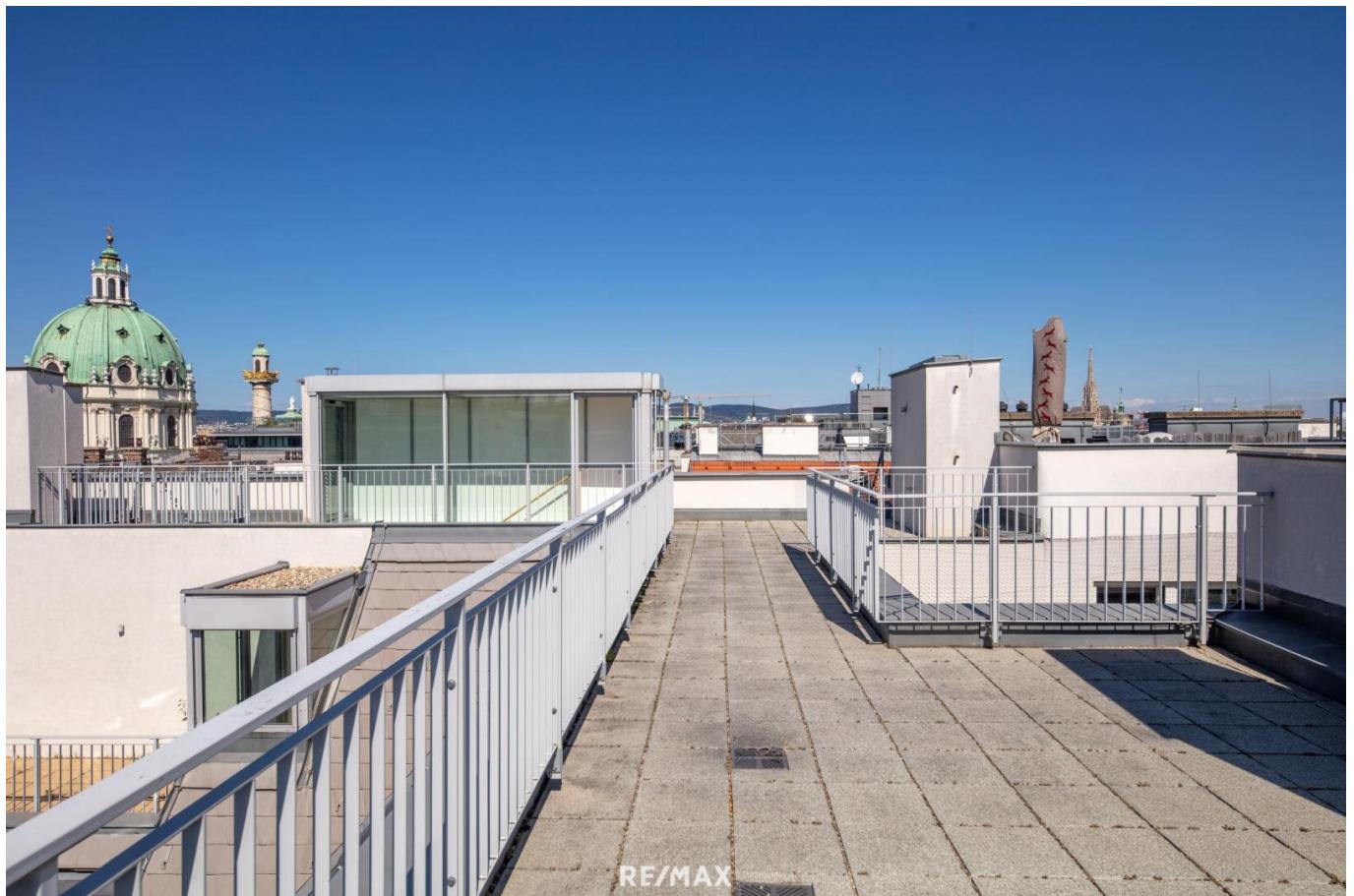


Norbert Galfusz

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
<hr/>	
GESAMT 1. DG	189,80 m²



TOP 1-8 2.DG

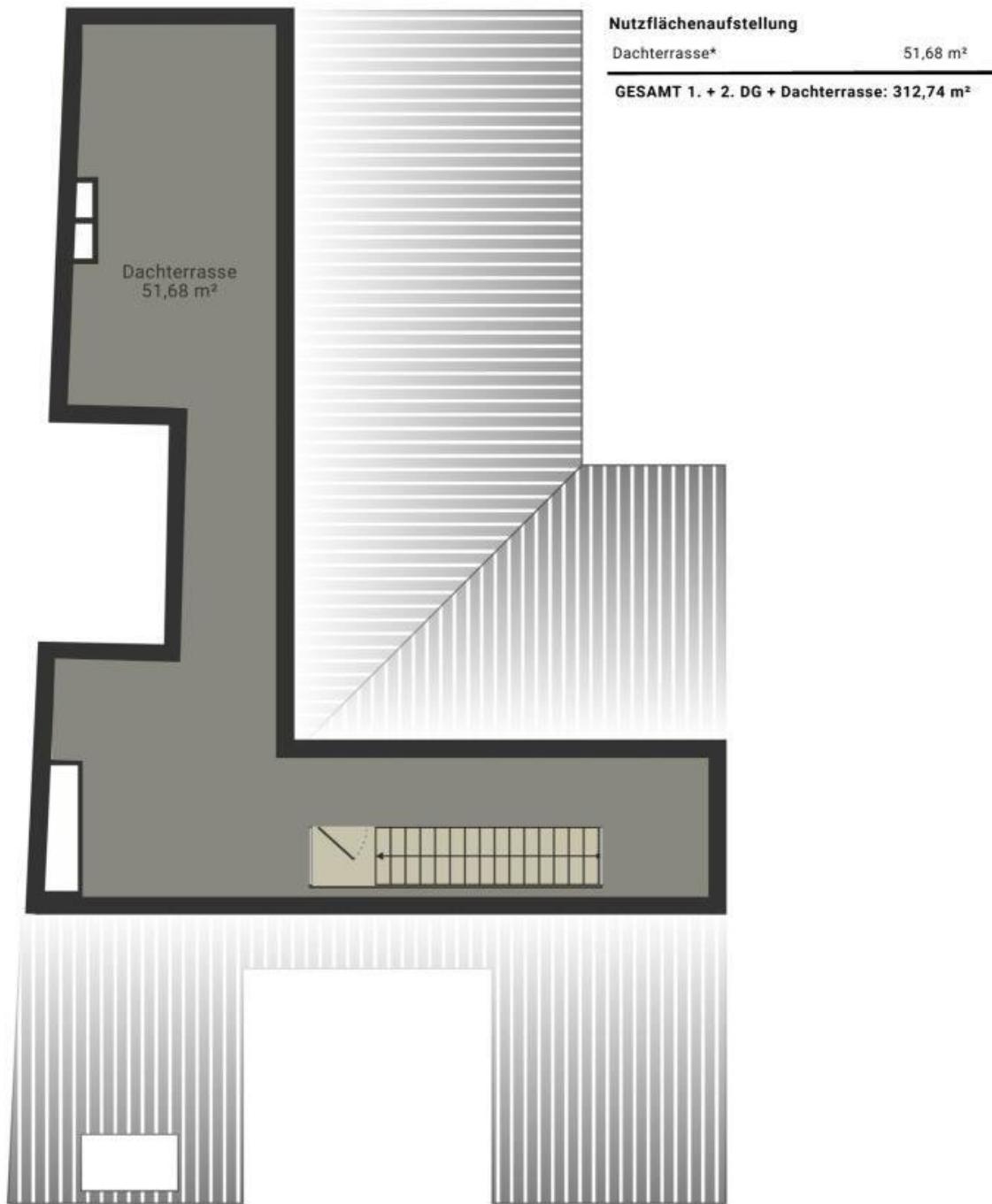
Nutzflächenaufstellung

Studio	53,38 m ²
Zimmer 3	35,40 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



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