

**Jetzt mitgestalten! | 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit  
38 m² Wintergarten | 1070 Wien**



Ist-Stand

**Objektnummer: 6729/842**

**Eine Immobilie von Avana Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Wohnfläche:</b>	125,56 m²
<b>Nutzfläche:</b>	163,79 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 124,50 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,36
<b>Kaufpreis:</b>	1.299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



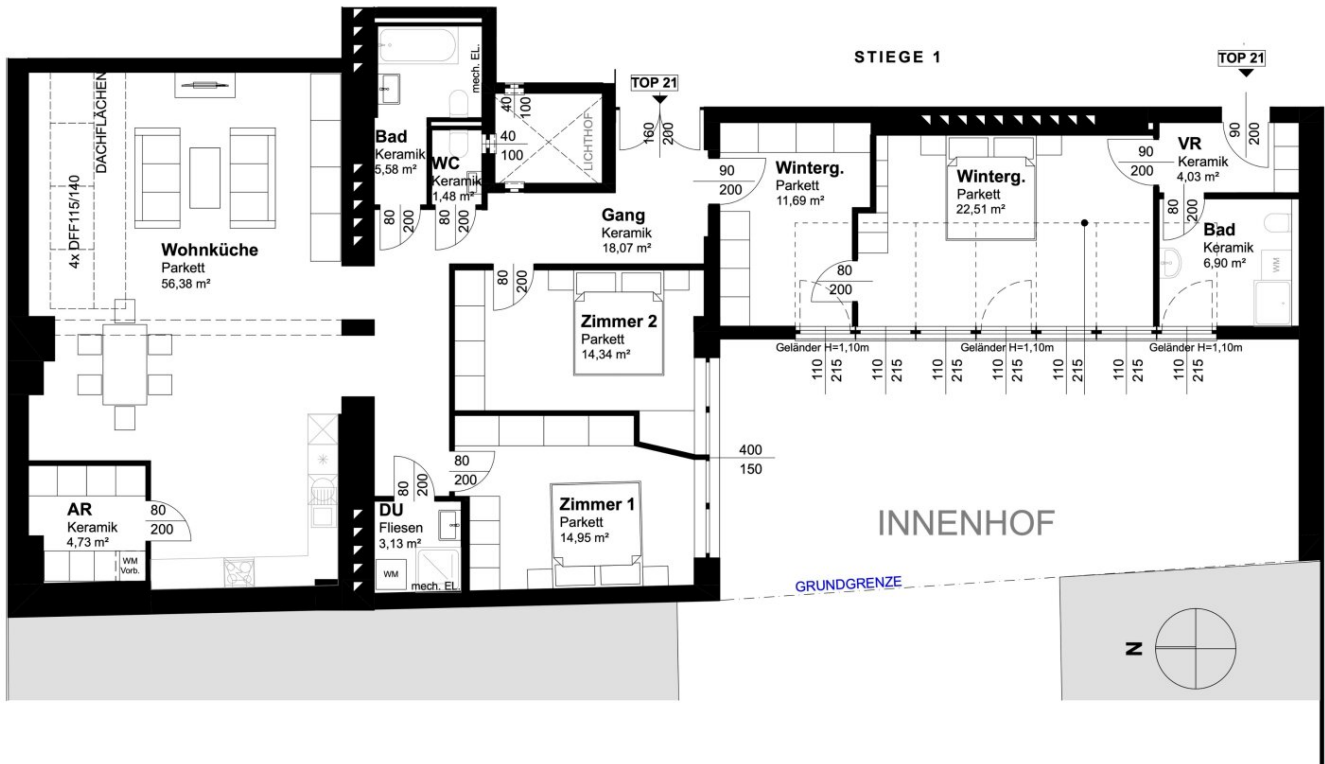
### **Avana Real Estate GmbH**

Avana Real Estate GmbH  
Kärntner Straße 25/7  
1010 Wien

T +43 1 934 60 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





# Objektbeschreibung

## Aus Dachatelier werden Traum-Dachgeschosswohnungen

### Jetzt nach individuellen Vorstellungen mitgestalten!

Bei einer frühen Entscheidung können persönliche Wünsche direkt in den Sanierungsprozess einfließen.

### Über das Projekt

Im Herzen des 7. Bezirks bietet sich eine seltene Chance: Ein ehemaliges Dachatelier wird zu hochwertigen Dachgeschosswohnungen verwandelt – stilvoll, lichtdurchflutet und mit Wiener Weitblick. Die Einheiten werden bis zur Rohdecke und zur Brandschutzebene fachgerecht entkernt; sämtliche Trennwände, Bodenaufbauten, Elektro- sowie HKLS-Installationen, Beläge und Innentüren werden neu hergestellt. Wer schnell ist, kann noch bei Details mitentscheiden – und so sein Zuhause aktiv mitgestalten.

Zwischen Mariahilfer Straße und Neubaugasse – in der Westbahnstraße – wohnen Sie im lebendigsten Neubau-Grätzl: vieles zu Fuß, der Rest top angebunden (Westbahnhof mit U3/U6/S-Bahn, U6-Burggasse–Stadthalle). Stadthalle, Lugner City, Shops, Cafés und Alltagsversorgung liegen um die Ecke; Parks wie Josef-Strauß-Park und Esterházypark sorgen für Grün in Gehweite.

### Highlights auf einen Blick

- DG-Wohnungen mit Weitblick
- Kernsanierung inkl. neuer Elektro & HKLS
- Grundriss- & Ausstattungs-Mitgestaltung möglich (je nach Baufortschritt)
- Urbanes Umfeld, kurze Wege, starke ÖV-Anbindung
- Naherholung: mehrere Parks in wenigen Minuten

### Über die Wohnung

Zum Kauf steht eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung, die derzeit vollständig saniert wird und bald in neuem Glanz erstrahlt. Schon beim Betreten empfängt Sie ein einladender Vorraum, der den Blick in die großzügig gestalteten Wohnbereiche öffnet.

Rechts vom Eingang befinden sich zwei gemütliche Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Büro

oder Rückzugsorte für die ganze Familie. Zwei stilvolle Badezimmer, eines mit Badewanne zum Entspannen und eines mit moderner Dusche, sorgen für höchsten Wohnkomfort. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates WC und eine großzügige Wohnküche mit angrenzender Speis – der perfekte Ort, um gemeinsame Stunden zu verbringen und kulinarische Momente zu genießen.

Wendet man sich vom Eingang nach links, eröffnet sich ein ganz besonderer Bereich: Ein großzügiger Wintergarten mit einem abgetrennten Raum, der sich wunderbar als Schrankraum oder Leseecke eignet. Von hier gelangt man in einen beeindruckenden, offenen Raum mit weitläufiger Glasfront. Tagsüber badet der Raum in natürlichem Sonnenlicht, während sich abends der Sternenhimmel wie ein funkelndes Dach über Ihnen ausbreitet.

Abgerundet wird das Raumkonzept durch ein weiteres Badezimmer mit Dusche, WC und einem zweiten Waschmaschinenanschluss sowie einen separaten Eingang, der zusätzliche Flexibilität bietet – ideal für Gäste oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Ein weiteres Highlight ist der Pool am Dach, der allen Hausbewohnern zur Verfügung steht. Von hier eröffnet sich ein atemberaubender Rundumblick über Wien – vom ersten Sonnenstrahl bis zum goldenen Abendlicht wird jeder Moment zum Erlebnis.

### **Die Raumaufteilung im Detail**

- Offener Wohnbereich mit ca. 56,38 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 mit ca. 14,95 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 mit ca. 14,34 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne und WC mit 5,58 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und WC mit 6,90 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche mit 3,13 m<sup>2</sup>
- Vorraum mit ca. 18,07 m<sup>2</sup>
- Separates WC mit 1,48 m<sup>2</sup>
- Abstellraum mit 4,73 m<sup>2</sup>
- Wintergarten mit ca. 11,69 m<sup>2</sup>
- Wintergarten mit ca. 22,51 m<sup>2</sup>



- Vorraum mit ca. 4,03 m<sup>2</sup>

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur schriftliche Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantwortet werden.

Irrtum und Änderungen vorbehalten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Sämtliche Visualisierungen verstehen sich als Möblierungsvorschläge. Sämtliche m<sup>2</sup> verstehen sich als ca. Angaben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de) - <https://avana-real-estate.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

### **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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap