

**Exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit  
außergewöhnlicher Freifläche und großzügigem  
Raumkonzept**



**Objektnummer: 1945/2136**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	183,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	1.299.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	7.098,36 €
<b>Betriebskosten:</b>	397,92 €
<b>USt.:</b>	56,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

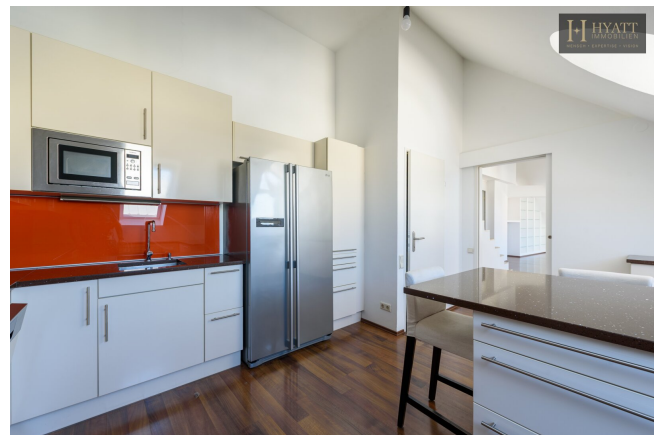


**Oleg Gumeniuk**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19











**I+ HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



**I+ HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION



**I+ HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION











17.60

GELÄNDER

4CM DRYVIT  
10CM STB  
5CM ROOFING-PL.



Dachterrasse  
37,12 m<sup>2</sup>

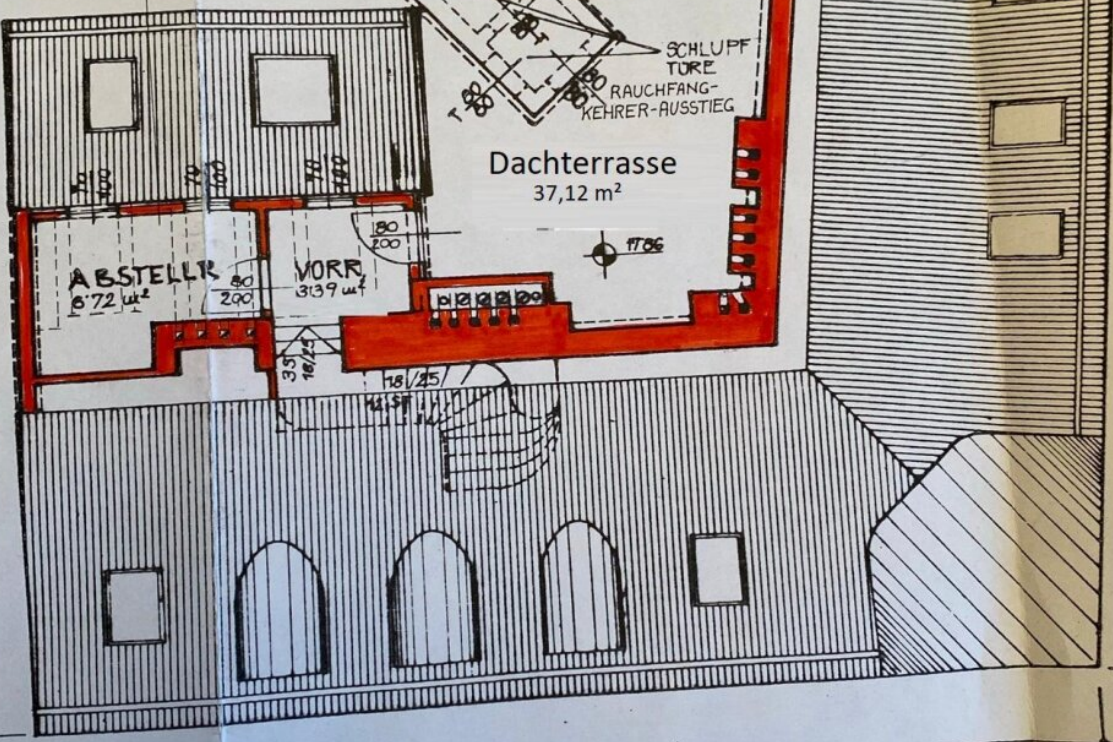
ABSTELLR  
672 m<sup>2</sup>

VORR  
3139 m<sup>2</sup>

10.05

15.15

15.55



## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige Neubau-Dachgeschosswohnung vereint architektonische Klarheit, hochwertige Wohnqualität und eine seltene Freifläche zu einem exklusiven Zuhause. Auf rund 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich ein durchdachtes Wohnkonzept mit vier Zimmern, großzügigen Verkehrsflächen und einer ca. 37 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse – ein absolutes Highlight am Wiener Wohnungsmarkt.

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Hauses (Baujahr 1900). Der sehr gute Erhaltungszustand unterstreicht den hohen Qualitätsanspruch dieser Immobilie.

Bereits beim Betreten vermittelt die großzügige Diele (ca. 11,2 m<sup>2</sup>) ein Gefühl von Weite und Eleganz und fungiert als zentraler Verteiler. Der repräsentative Wohn- und Essbereich mit ca. 46,7 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal sowohl für ruhige Abende als auch für stilvolle Empfänge.

Die separate Küche mit ca. 19,6 m<sup>2</sup> bietet reichlich Platz für kulinarische Entfaltung und lässt sich optimal in das Wohnkonzept integrieren. Die vier vielseitig nutzbaren Zimmer mit Größen zwischen ca. 11,8 m<sup>2</sup> und 26,2 m<sup>2</sup> ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Master-Bedroom, Kinder- oder Gästezimmer oder als hochwertiges Home-Office.

Der Schlafbereich ist klar vom Wohnbereich getrennt und garantiert Ruhe und Privatsphäre. Zwei moderne Badezimmer – eines davon mit zusätzlichem WC – sowie ein separates Gäste-WC bieten höchsten Komfort für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer. Ein praktischer Abstellraum (ca. 8,7 m<sup>2</sup>) sowie mehrere Vorräume sorgen für zusätzliche Funktionalität.

Ein absolutes Highlight stellt die ca. 37,1 m<sup>2</sup> große Dachterrasse dar. Sie bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien und überzeugt durch einen ruhigen Grünblick. Die Terrasse erweitert den Wohnraum auf einzigartige Weise und schafft ein exklusives Outdoor-Wohngefühl über den Dächern der Stadt.

?

### Ausstattung & Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 183 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse: ca. 37,12 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4

- Bäder: 2
- Separates WC: Ja
- Stockwerk: 4. Stock
- Lift: Ja
- Heizung: Gasheizung
- Keller: Nein
- Baujahr: 1900
- HWB: 96 kWh/m<sup>2</sup>a
- Zustand: Sehr gut
- Gesamt-Betriebskosten: € 783,82
- davon Betriebskosten: € 437,71

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap