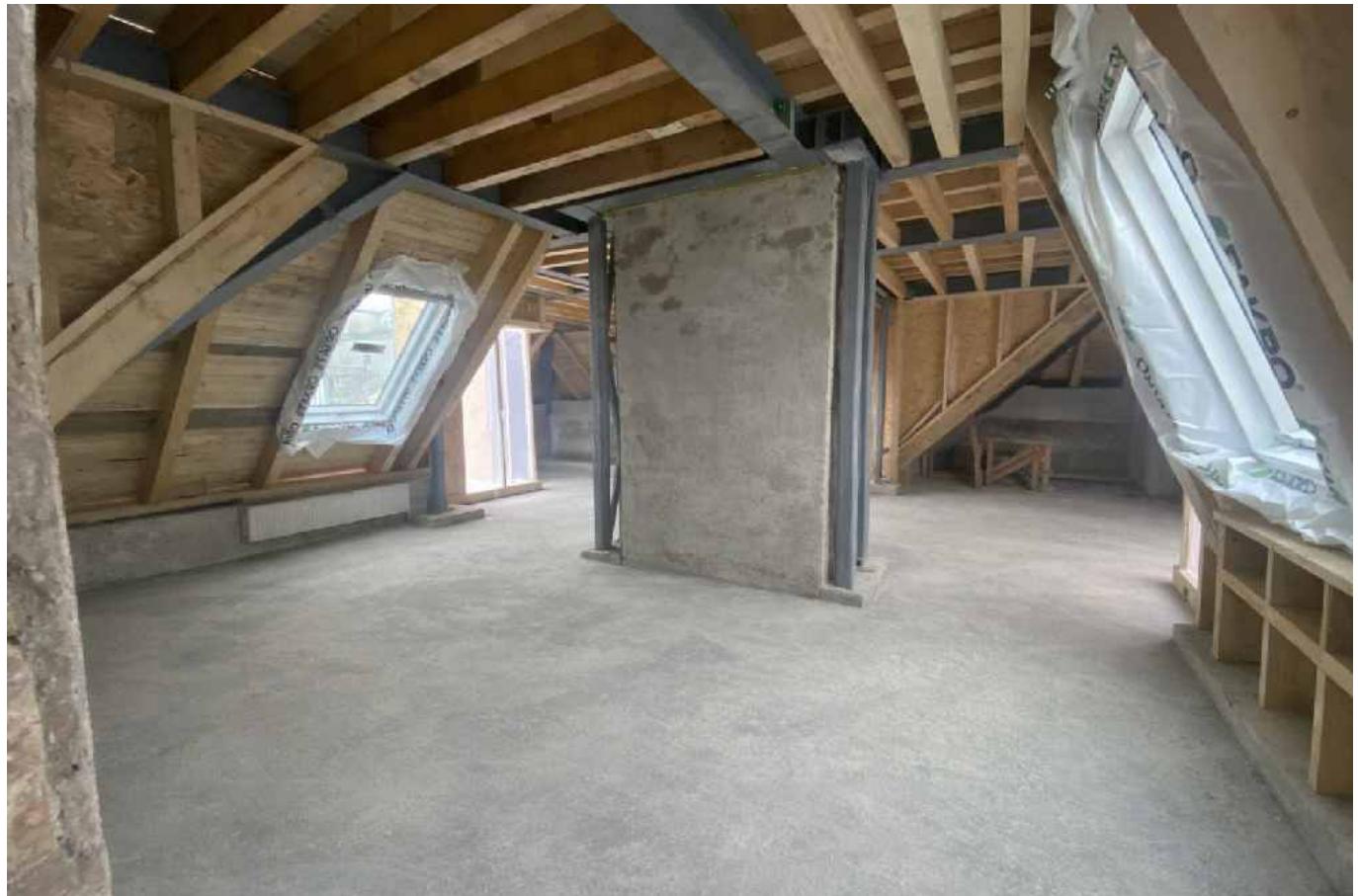


## Exklusives Wohnen über den Dächern Wiens – Dachgeschoßwohnung mit privater Dachterrasse



Entrümpelt

**Objektnummer: 141/84487**

**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1908
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 172,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,30
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	273,13 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	98,33 €

## Ihr Ansprechpartner

### Monika Riener

Rustler Immobilientreuhand

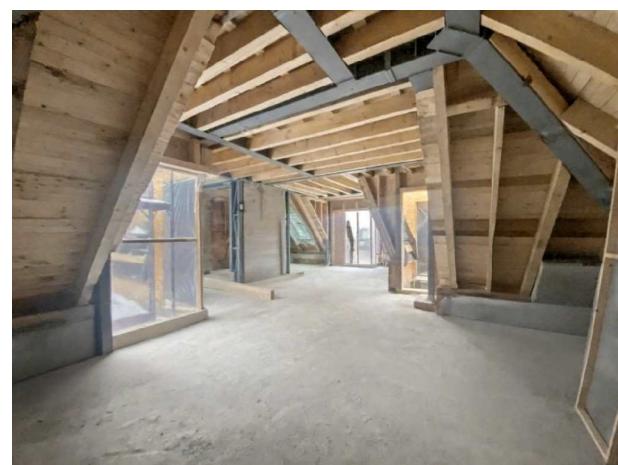
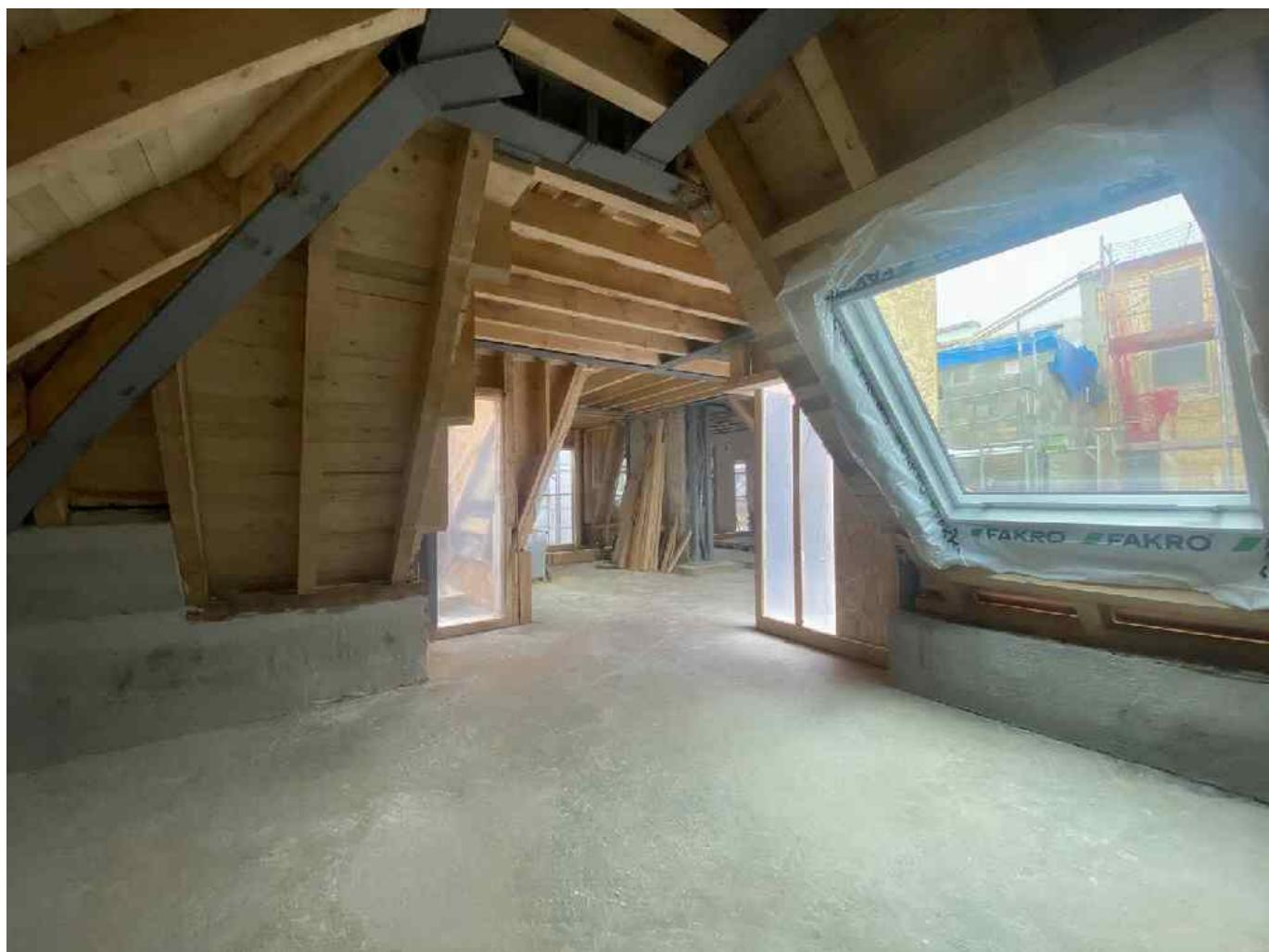
T +43 1 894 97 49393  
H +43 676 834 34 393

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



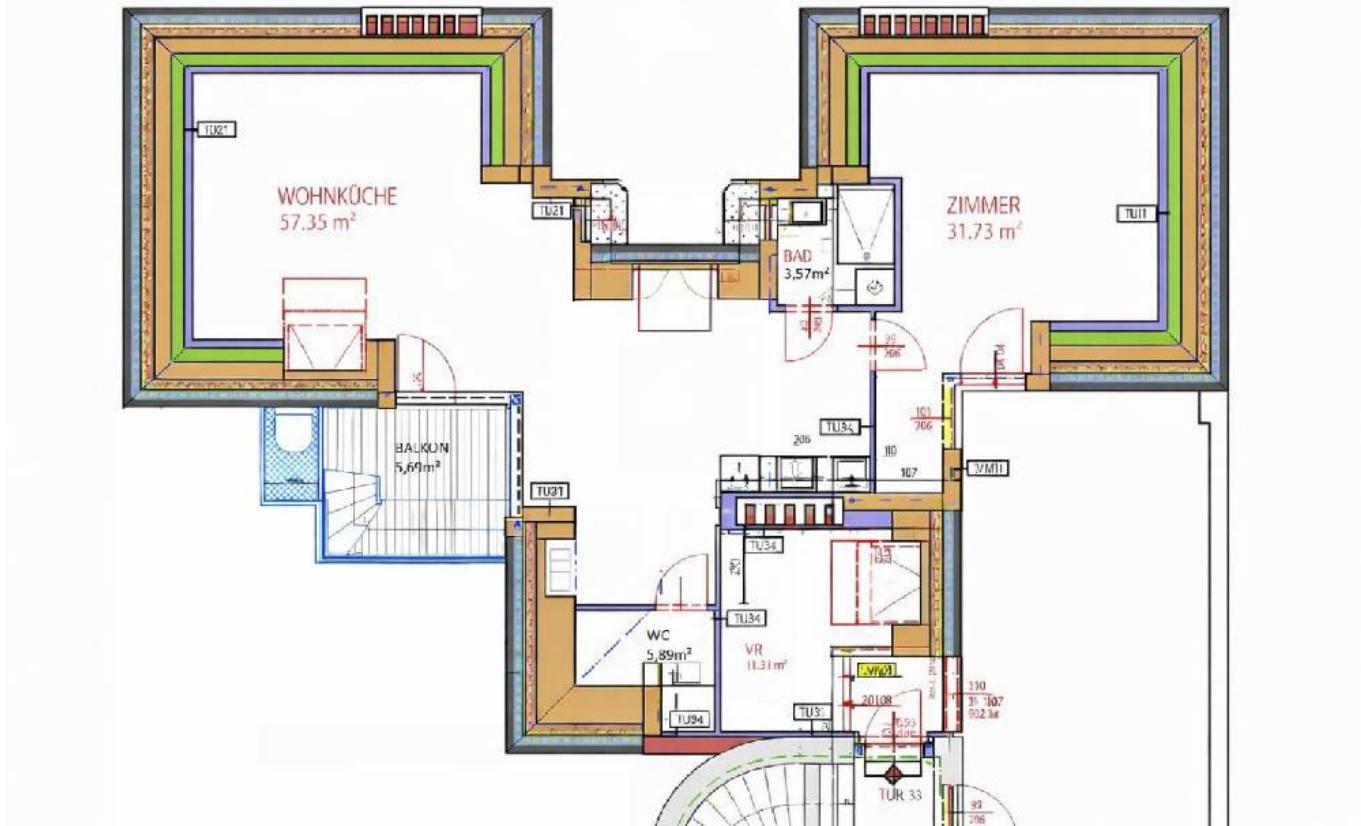
Mitglied des  
immobilienring.at

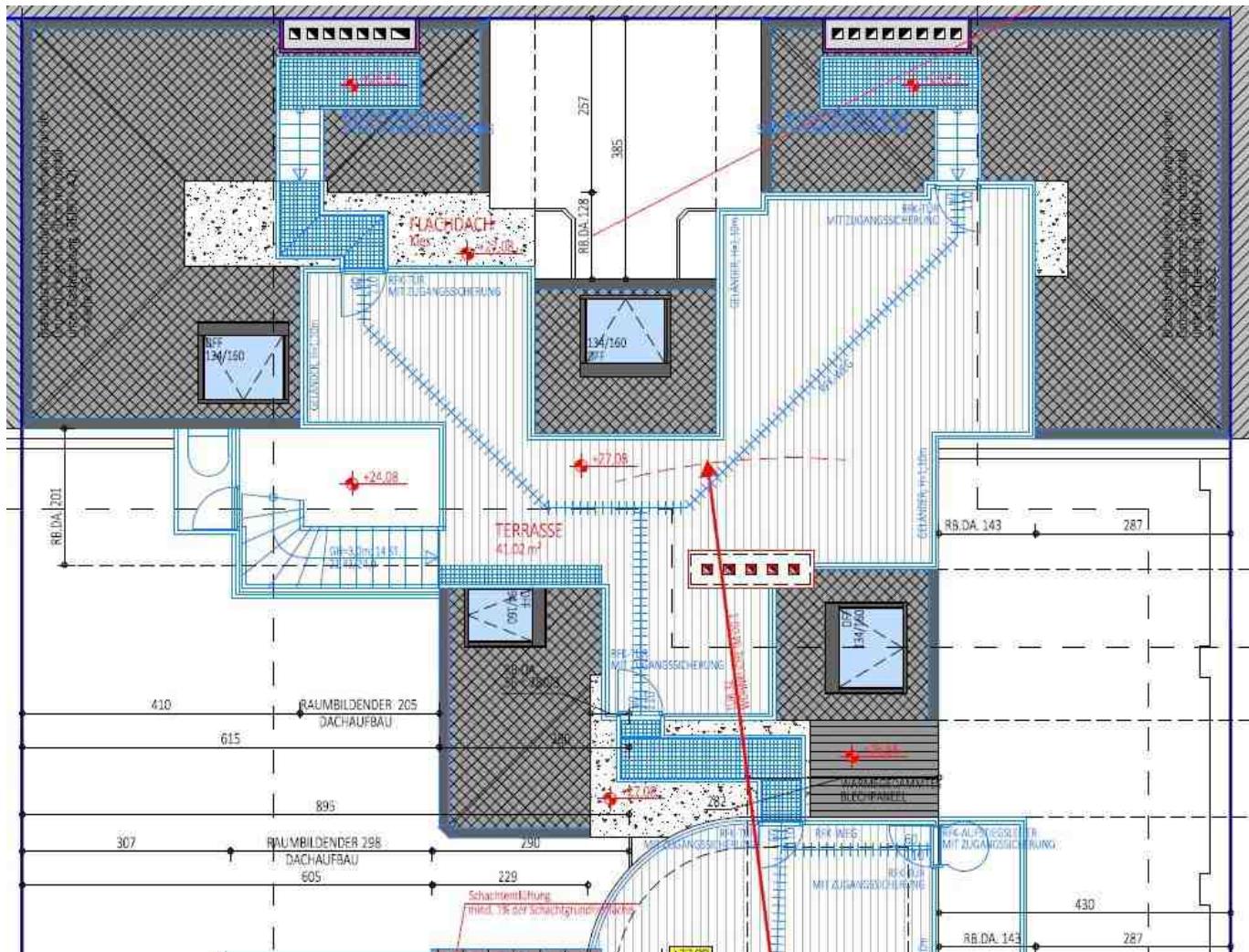
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung befindet sich derzeit noch im Bau und überzeugt mit einem modernen, großzügigen Wohnkonzept für anspruchsvolle Paare oder Singles, die besonderen Wert auf Raum, Licht und hochwertige Ausführung legen.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung und beeindruckenden Dimensionen:

- Großzügige Wohnküche mit ca. 57 m<sup>2</sup> – ein offener, lichtdurchfluteter Lebensmittelpunkt mit direktem Zugang zur
- Freifläche
- Schlafzimmer mit ca. 31 m<sup>2</sup>
- Balkon mit ca. 5 m<sup>2</sup>
- Private Dachterrasse mit ca. 46 m<sup>2</sup>, erreichbar über einen Aufgang vom Balkon aus – ein echtes Highlight mit viel Privatsphäre und Weitblick

Die Wohnung bietet viel Platz, klare Linien und ein modernes Ambiente – ideal für Käufer:innen, die ein sophistiziertes Dachgeschoßdomizil mit außergewöhnlichem Freiraum suchen.

### Gebäude & Ausstattung:

Im Zuge des Dachgeschoßausbaus werden umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen am gesamten Gebäude umgesetzt:

- Einbau eines Personenaufzugs
- Sanierung und optische Aufwertung von Fassade und Stiegenhaus
- Trockenlegung des Kellers
- Ein Weinkeller ist Bestandteil des Eigentums

Die hochwertige Bau- und Ausstattungsbeschreibung liegt vor und unterstreicht den modernen, qualitativen Anspruch dieses Projekts.

### Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Parallelstraße zu Erdbergstraße, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre bei gleichzeitig optimaler Anbindung gewährleistet ist.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Zudem bietet die nur rund 10 Gehminuten entfernte Landstraße eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites Angebot an Restaurants und Cafés. Der Rochusmarkt ist lediglich eine U-Bahn-Station, Wien Mitte nur zwei U-Bahn-Stationen entfernt.

### Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

Die U-Bahn-Station Kardinal-Nagl-Platz (U3) befindet sich ca. 350 m von der Liegenschaft entfernt. Darüber hinaus sind die Buslinie 77A (Rennweg – Lusthaus) in ca. 200 m sowie die



Nachtbuslinie N75 bequem erreichbar.

Wien Mitte mit den U-Bahn-Linien U3 und U4 sowie einer Vielzahl an S-Bahn- und Regionalzugverbindungen ist ebenfalls rasch erreichbar.

Energieausweis:

Der Energieausweis wird derzeit vom Auftraggeber erstellt und nachgereicht.

### **Exclusive Attic Apartment with Private Rooftop Terrace**

This exceptional attic apartment is currently under construction and impresses with a modern, generous living concept designed for discerning couples or singles who place particular value on space, light, and high-quality finishes.

With a total living area of approx. 109 m<sup>2</sup>, the apartment stands out due to its well-thought-out layout and impressive proportions:

- Spacious open-plan living kitchen of approx. 57 m<sup>2</sup> – a bright, light-filled living area with direct access to the outdoor space
- Bedroom of approx. 31 m<sup>2</sup>
- Balcony of approx. 5 m<sup>2</sup>
- Private rooftop terrace of approx. 46 m<sup>2</sup>, accessible via a staircase from the balcony – a true highlight offering privacy and open views

The apartment offers generous space, clean architectural lines, and a contemporary atmosphere — ideal for buyers seeking a sophisticated attic residence with exceptional outdoor areas.

### **Building & Features:**

As part of the attic conversion, comprehensive upgrades to the entire building are being implemented, including:

- Installation of an elevator
- Renovation and aesthetic enhancement of the façade and stairwell
- Basement waterproofing
- A private wine cellar included as part of the property

A detailed construction and specification description is available and underlines the modern, high-quality standards of this project.

### **Location:**

The property is situated in a quiet side street parallel to Erdberger Straße, offering a pleasant residential atmosphere while maintaining excellent connectivity.

Shops for daily needs are within walking distance. In addition, the Landstraße shopping district, located approximately 10 minutes on foot, offers a wide range of retail options as well as numerous restaurants and cafés. The Rochus Market is just one subway stop away, while Wien Mitte can be reached in two subway stops.



Public Transport Connections:

The Kardinal-Nagl-Platz subway station (U3) is located approximately 350 m from the property. In addition, bus line 77A (Rennweg – Lusthaus) is reachable in about 200 m, and the night bus line N75 is also conveniently accessible.

Wien Mitte, with the U3 and U4 subway lines as well as numerous S-Bahn and regional train connections, can also be reached quickly.

Energy Performance Certificate:

The Energy Performance Certificate is currently being prepared by the owner and will be provided upon completion.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN