

Wohnen über den Dächern: Einzigartiger Blick auf das UNESCO-Weltkulturerbe Schönbrunn



Objektnummer: 1945/2143

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

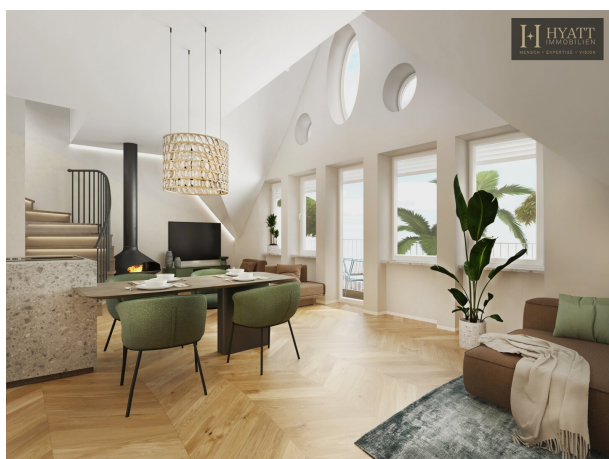
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m²
Nutzfläche:	169,67 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 42,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	987.000,00 €
Kaufpreis / m²:	9.311,32 €
Betriebskosten:	297,06 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



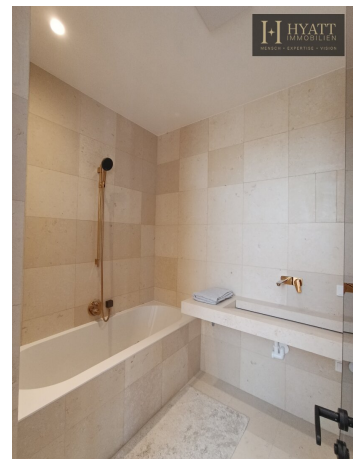
Dora Djuraeva LLM





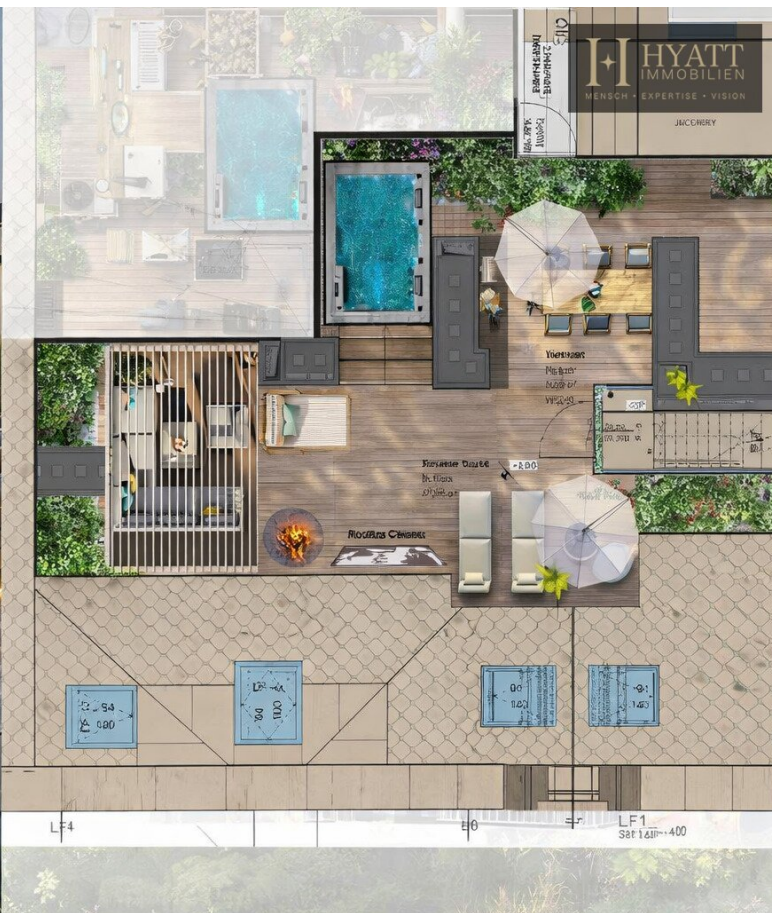
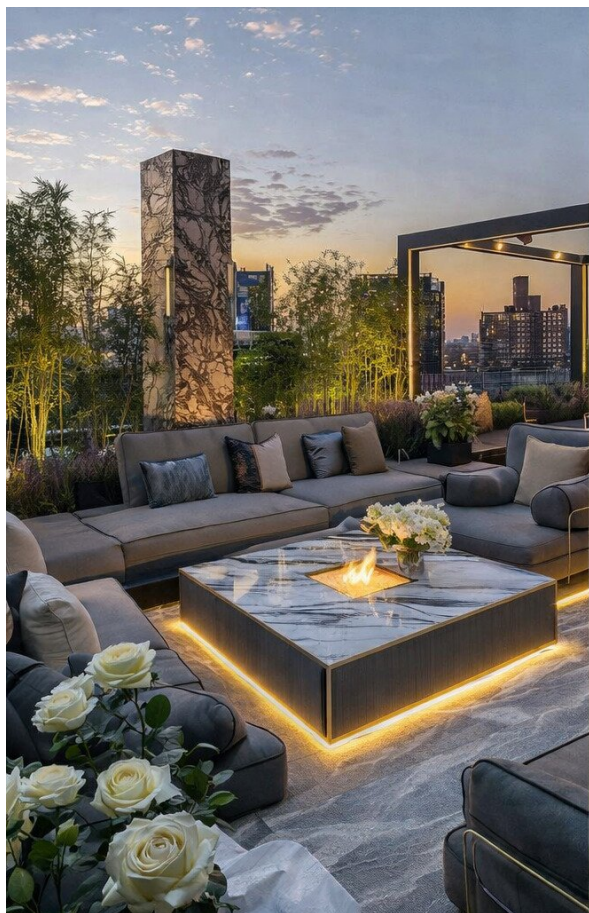






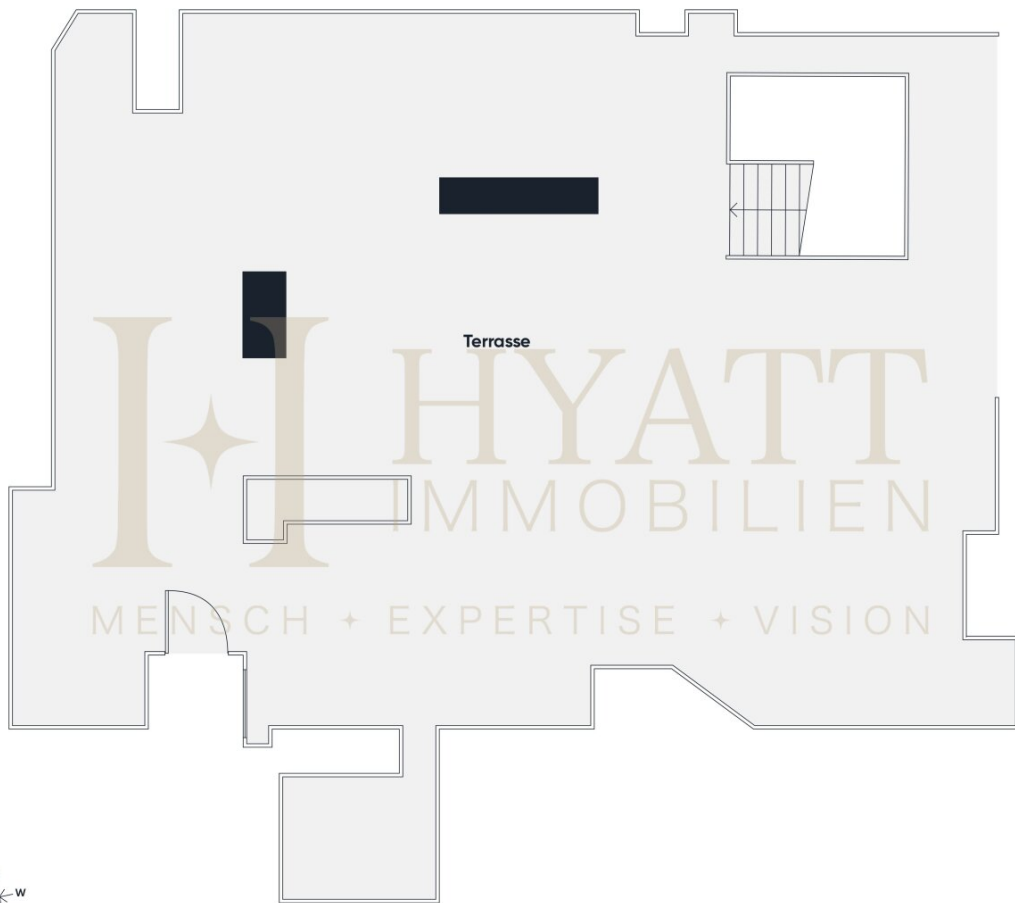






Lage	Bezeichnung		Raumfläche	
Dachgeschoss	Vorraum	Wohnen	Bestandsplan	9,13
Dachgeschoss	WC	Wohnen	Bestandsplan	1,47
Dachgeschoss	Bad	Wohnen	Bestandsplan	4,48
Dachgeschoss	Wohnküche	Wohnen	Bestandsplan	44,74
Dachgeschoss	Abstellraum	Wohnen	Bestandsplan	1,93
Dachgeschoss	Zimmer	Wohnen	Bestandsplan	17,71
Dachgeschoss	Zimmer	Wohnen	Bestandsplan	21,43
Dachgeschoss	Abstellraum	Wohnen	Bestandsplan	2,00
Dachterrasse	Dachaufgang	Wohnen	Bestandsplan	5,06
Summe				108,00
2. Obergeschoss	Balkon Hof	Wohnen	Bestandsplan	1,78
	Balkon Vorgarten	Wohnen	Bestandsplan	7,02
	Terrasse		Bestandsplan	54,87
Summe				63,67
Summe			138,50	





Etage 1

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Inmitten eines sorgfältig revitalisierten, stilvollen Wiener Altbaus entsteht ein architektonisches Unikat, das neue Maßstäbe für das Wohnen über den Dächern der Stadt setzt. Dieses außergewöhnliche Dachgeschossprojekt verbindet die charmante Substanz der Wiener Gründerzeit mit einer kompromisslos modernen und hochwertigen Umsetzung.

Einzigartiges Architekturkonzept & Begehbare Dachlandschaft

Das Herzstück dieser Residence ist die **weitläufige, begehbare Flachdach-Konstruktion**, die weit mehr als nur eine Terrasse bietet. Sie wurde als vollwertige Erweiterung des Lebensraums konzipiert und lädt zu einem exklusiven Outdoor-Lifestyle ein:

- **Panoramablick:** Genießen Sie einen **wunderschönen, unverbaubaren Blick** über die Dächer Wiens bis hin zu den Grünanlagen von Schönbrunn.
- **Private Pool-Oase:** Ein Highlight sondergleichen ist die Möglichkeit zur Integration eines **privaten Pools**, der das Dachgeschoss in eine persönliche Wellness-Residenz verwandelt.
- **Gourmet im Freien:** Eine konzipierte **Sommerküche** ermöglicht es, kulinarische Erlebnisse direkt unter freiem Himmel zu zelebrieren, umgeben von der einzigartigen Wiener Skyline.
- **Vielfältige Nutzungszonen:** Ob Lounge-Bereich, Dining-Zone oder privates Spa – die großzügige Aufteilung bietet Raum für individuelle Gestaltungswünsche wie Pergolen oder Whirlpools.

Hochwertigste Materialien & Interior Design

Im Inneren setzt das Projekt auf eine Materialsprache von internationalem Format und zeitloser Eleganz. Jedes Detail wurde gewählt, um eine Atmosphäre von höchster Raffinesse zu schaffen:

- **Edle Böden:** **Eichen-Fischgrätparkett** verleiht den Räumen Wärme und klassischen Charme.
- **Luxuriöse Akzente:** **Italienischer Naturmarmor** in Bädern und Wohnbereichen unterstreicht den exklusiven Charakter.
- **Perfekte Details:** **Flächenbündige Türen** und hochwertige **Holz-Alu-Fenster** sorgen

für klare Linien und maximale Lichtdurchflutung.

- **Smart Living:** Ein durchdachtes **Smart-Home-Konzept** steuert Licht, Beschattung und Komfortfunktionen auf Knopfdruck.

Modernster technischer Standard

Die technische Ausstattung entspricht dem aktuellen Premiumstandard und garantiert energieeffizientes sowie komfortables Wohnen:

- **Nachhaltige Klimatisierung:** Eine **Luftwärmepumpe** versorgt die **Fußbodenheizung** effizient mit Energie.
- **Komfort:** Elektrische Außenbeschattung und Vorbereitungen für Klimaanlage sorgen zu jeder Jahreszeit für das perfekte Raumklima.

Dieses Projekt ist eine Einladung an alle, die das Besondere suchen: Ein Leben in **einzigartiger Architektur**, mit **hochwertigsten Materialien** und einem **begehbaren Dachgarten**, der Pool, Sommerküche und traumhafte Ausblicke vereint – ein wahres Meisterwerk im Wiener Altbau.

Rechtlicher Hinweis / Haftungsausschluss:

Alle Angaben und Daten basieren ausschließlich auf den uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität sowie für eventuelle Abweichungen übernimmt die Hyatt Immobilien GmbH keine rechtliche Haftung oder Gewährleistung.

Ein außergewöhnliches Dachgeschoss-Penthouse mit spektakulärer Rooftop-Terrasse, beeindruckender Raumhöhe und einer Architektur, die modernes Design mit urbaner Eleganz verbindet. Die Wohnung vermittelt ein exklusives Wohngefühl mit viel Licht, offenen Sichtachsen und hochwertiger Materialität auf internationalem Niveau.

Der großzügige Wohn- und Küchenbereich mit **ca. 47,74 m²** bildet das architektonische Zentrum der Wohnung und beeindruckt durch großflächige Fensterfronten, offene Raumwirkung und direkten Zugang zu den Außenflächen. Die außergewöhnliche Raumhöhe von bis zu ca. **4,5 Metern** sorgt für ein **luftiges Wohngefühl** und unterstreicht den Penthouse-Charakter der Immobilie.

Das Hauptschlafzimmer mit **ca. 17,01 m²** bietet eine elegante und ruhige

Rückzugsmöglichkeit. Ein weiteres Zimmer mit **ca. 12,21 m²** eignet sich ideal als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird das Raumkonzept durch ein separates Ankleidezimmer mit **ca. 9,73 m²**, einen Vorraum mit **ca. 9,13 m²**, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit **ca. 4,48 m²**, ein separates WC mit **ca. 1,47 m²** sowie einen praktischen Abstellraum mit **ca. 2,03 m²**.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Außenfläche: **Zwei Balkone mit insgesamt ca. 8,80 m²** sowie die großzügige **Dachterrasse mit ca. 54,67 m²** schaffen ein seltenes Outdoor-Wohnerlebnis mit weitem Blick Richtung Schönbrunn und über die Wiener Stadtlandschaft. Die Dachterrasse erweitert den Wohnraum auf beeindruckende Weise und bietet vielfältige Möglichkeiten für Lounge-, Dining- oder Relaxbereiche.

Virtueller Rundgang: <https://tour.giraffe360.com/fe4f342b705f48339547f9bdd743bf53>

3D Pläne: <https://my.giraffe360.com/3dflp/je5e6cv>

Die Ausstattung folgt einem hochwertigen und zeitlosen Designkonzept: **Eichenparkett, italienischer Naturmarmor in Bad und WC, flächenbündige Türen, Smart-Home-Steuerung, Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe**, elektrische Außenbeschattung sowie hochwertige **Holz-Alu-Fenster sorgen** für modernen Wohnkomfort und ein elegantes Ambiente.

Laut Projektbeschreibung bestehen Vorbereitungen bzw. Möglichkeiten für Outdoor-Küche, Whirlpool, Pergola sowie Sauna- oder Spa-Konzepte auf der Dachterrasse. Diese Elemente sind teilweise vorbereitet bzw. optional und nicht automatisch Bestandteil der tatsächlichen Ausführung.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie die gute Anbindung an die U4 ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Gleichzeitig befinden sich Schönbrunn, weitläufige Grünflächen, Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Wohnfläche: ca. 106,00 m²

Außenflächen: ca. 63,67 m²

Gewichtete Verkaufsfläche: ca. 138,50 m²

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 <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap