Hietzinger Dachterrassenjuwel, seltene Gelegenheit mit viel Potential



Objektnummer: 1633/328

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2002
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	25,58 m²
Heizwärmebedarf:	D 104,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,44
Kaufpreis:	840.000,00 €
Betriebskosten:	183,40 €
USt.:	18,34 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Cornelia Baumgartner

Fortuna Real GmbH & Co KG
Hohensteinstraße 12/10
3500 Krems an der Donau





















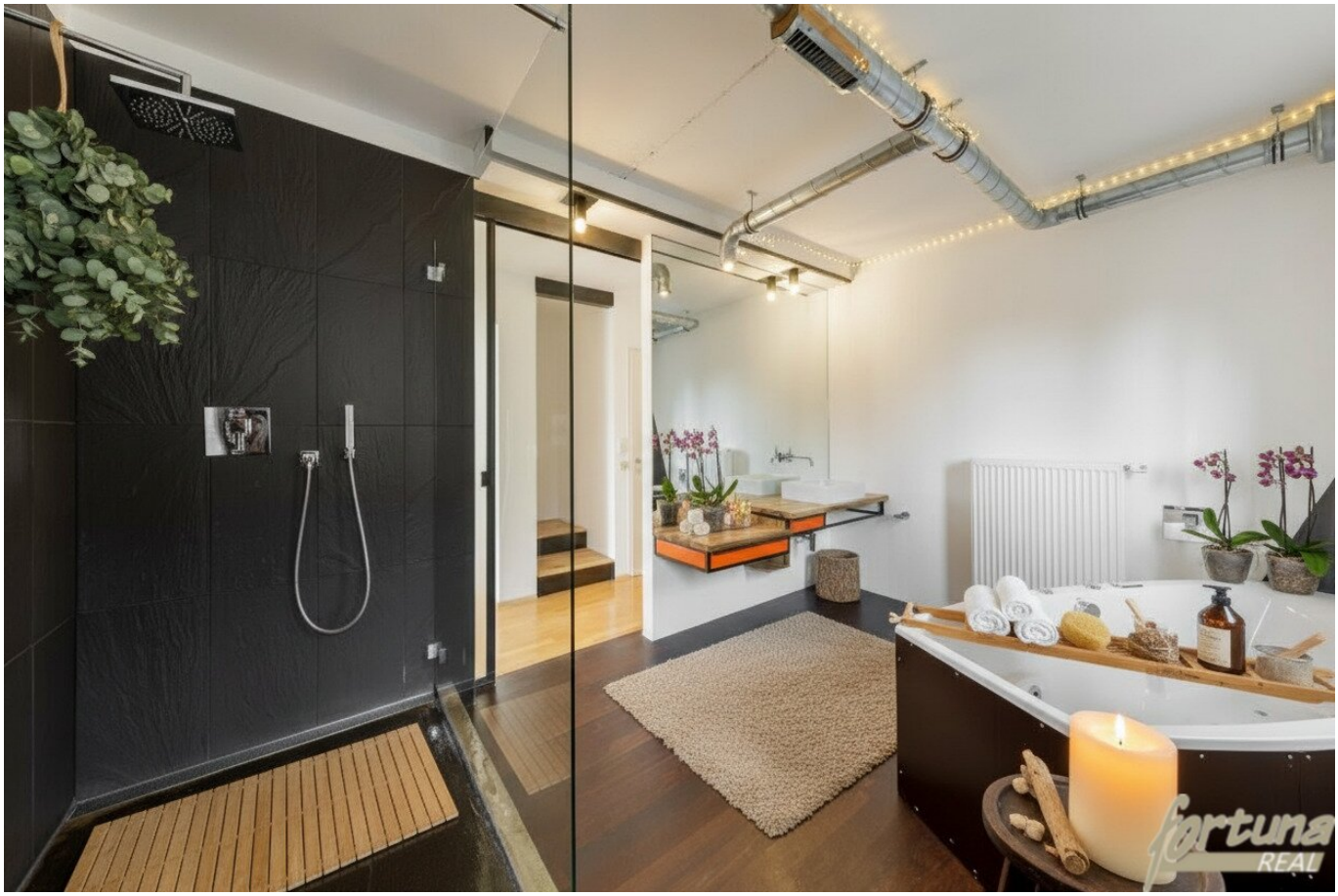














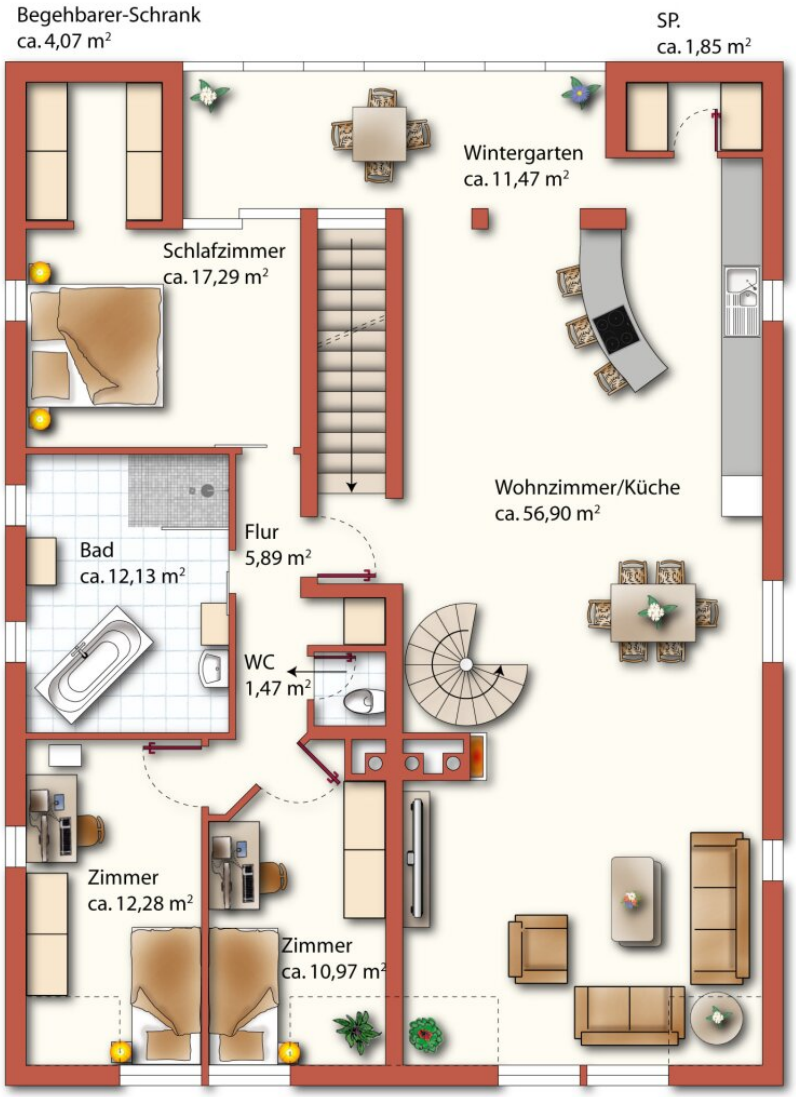








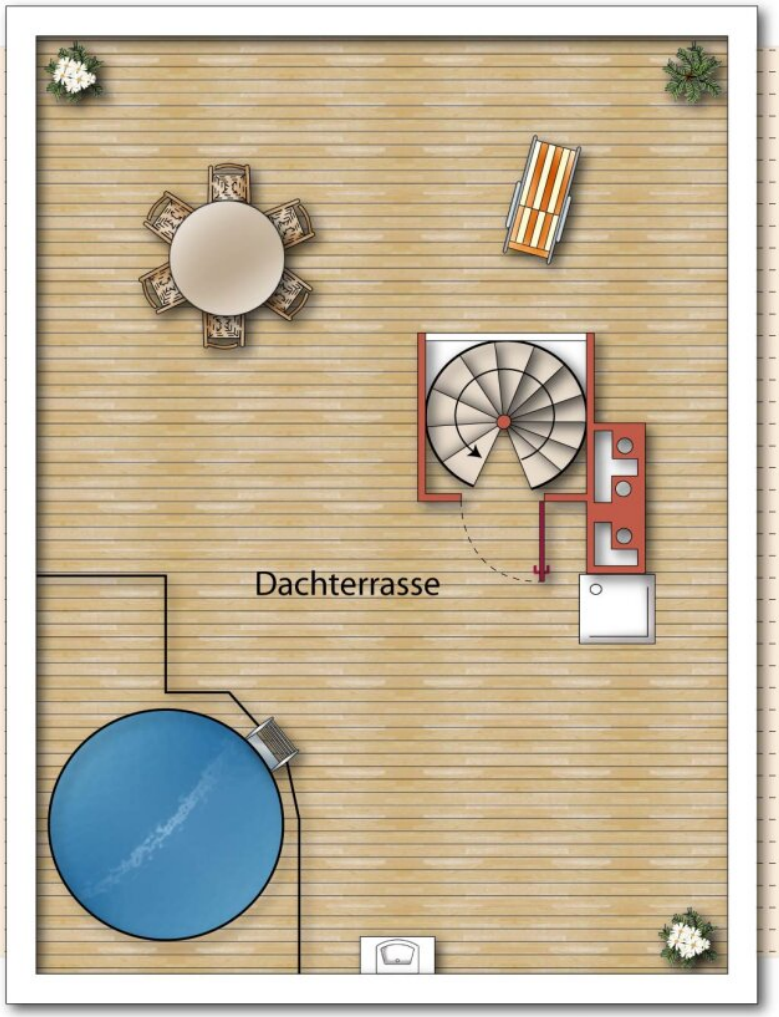


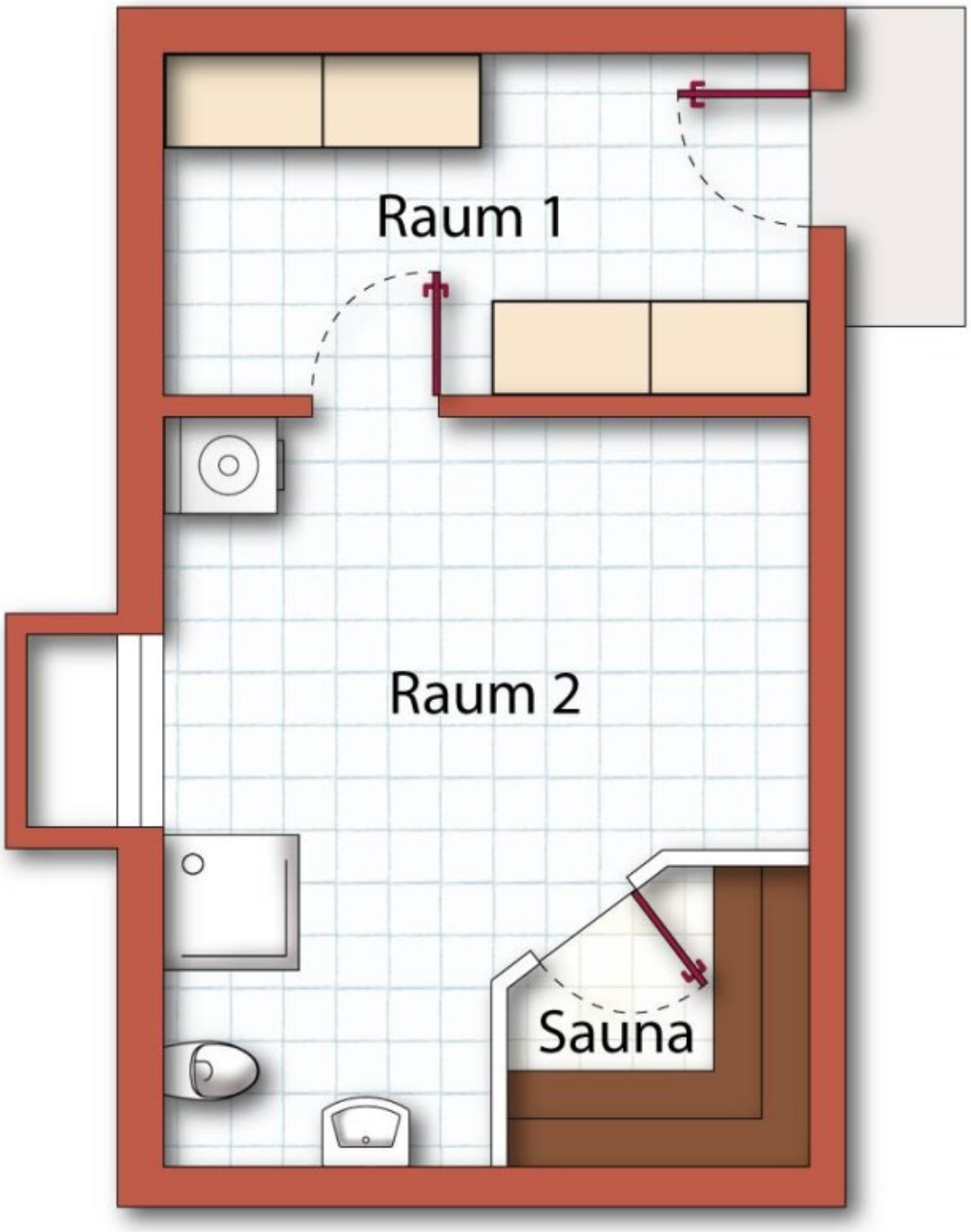


Wohnzimmer/Küche	ca. 56,90 m²
Schlafzimmer	ca. 17,29 m²
Zimmer	ca.12,28 m²
Bad	ca. 12,13 m²
Wintergarten	ca. 11,47 m²
Zimmer	ca. 10,97 m²
Flur	ca. 5,89 m²
Begehbarer-Schrank	ca. 4,07 m²
SP.	ca. 1,85 m²
WC	ca. 1,47 m²
Gesamt	**ca. 134,32 m²**

Alle Angaben sind Circa-Angaben

N


Dachterrasse
N



N

fortuna REAL

fortuna REAL

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen, außergewöhnliche Freiflächen und ein hohes Maß an Privatsphäre – eine Immobilie mit Charakter und vielfältigen Möglichkeiten.

Diese außergewöhnliche Dachterrassenwohnung befindet sich in ruhiger Sackgassenlage im begehrten Villenviertel von Hietzing und vereint Privatsphäre, Großzügigkeit und exklusiven Wohnkomfort in einer der wertstabilsten Wohnlagen Wiens.

Die ca. 135 m² große Wohnung liegt in einem gepflegten Haus mit nur drei Wohneinheiten, was ein besonders ruhiges, diskretes und hochwertiges Wohnumfeld garantiert.

Wohnbereich:

Der über 67 m² große Wohnbereich überzeugt durch seine Helligkeit und Großzügigkeit. Durch die Ausrichtung der Wohnung in alle 4 Himmelsrichtungen ergeben sich zudem zu unterschiedlichen Tageszeiten abwechslungsreiche Lichtstimmungen.

Die offene Maßküche ist harmonisch in den Raum integriert und wird durch einen direkt angrenzenden Abstellraum ergänzt, der praktischen Stauraum beispielsweise für Vorräte und Haushaltsgeräte bietet.

Der ursprünglich als Wintergarten eingereichte und heute offen in den Wohnbereich integrierte, verglaste Bereich mit elektrischer Markise sorgt für ein außergewöhnliches, lichtdurchflutetes und elegantes Wohnambiente.

Ein offener Kamin unterstreicht den hochwertigen Wohncharakter.

Aufgrund der großzügigen Grundrissstruktur lässt sich dieser Wohnbereich bei Bedarf teilen, wodurch bis zu zwei zusätzliche Zimmer geschaffen werden können. Damit bietet die Wohnung maximale Flexibilität – ideal für größere Familien, Homeoffice-Konzepte oder individuelle Raumaufteilungen.

Vom zentralen Flur aus erreicht man drei weitere Zimmer, eines davon der Master Bedroom mit begehbarem Schrankraum, das Badezimmer sowie eine separate Toilette.

Das Badezimmer ist großzügig dimensioniert, fußbodenbeheizt, tagesbelichtet, hochwertig ausgestattet und bietet sowohl eine Walk-in-Dusche als auch eine Whirlpool-Badewanne.

Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Echtholzparkettböden ausgestattet, die das elegante Wohnambiente unterstreichen.

Heizung/Klima:

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gasetagenheizung. Zusätzlich steht eine Klimatisierungsfunktion im Wohnbereich zur Verfügung, die auch in den Sommermonaten für angenehme Temperaturen sorgt. Das Badezimmer sowie das WC sind mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Neben einer möglichen Anpassung der Raumaufteilung können zukünftige Eigentümer beispielsweise eine Umstellung auf alternative Heiz- und Energiekonzepte prüfen. Auch die Installation einer Wärmepumpe oder Photovoltaikanlage kann in die Überlegungen einbezogen werden.

Dachterrasse – Wohnen über den Dächern Wiens:

Über eine stilvolle Designer-Stiege gelangt man auf die ca. 80 m² große Dachterrasse. Hier eröffnet sich ein beeindruckender 360-Grad-Panoramablick über die Dächer Wiens.

Die Dachterrasse bietet:

• einen runden Outdoor-Pool im Schiffsdesign

• eine Außendusche

• großzügige Sonnen- und Loungeflächen

• absolute Privatsphäre

Ein Rückzugsort mit echtem Penthouse-Charakter – ideal für entspannte Stunden, Sommerabende oder stilvolle Empfänge.

Privater Spa-Bereich:

Zur Wohnung gehört ein ca. 25 m² großer Kellerbereich, bestehend aus zwei Räumen. Einer dieser Räume ist als exklusiver Spa-Bereich ausgeführt mit

• Sauna

• elektrischer Fußbodenheizung

• Dusche

• WC

Ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss ist ebenfalls im eigenen Kellerbereich vorhanden. Der zweite Raum bietet großzügigen Stauraum.

Haus & Betriebskosten:

Das Haus umfasst lediglich drei Wohneinheiten und bietet damit ein besonders privates Wohnumfeld. Ein Lift ist im Haus nicht vorhanden, was sich positiv auf die niedrigen Hausbetriebskosten auswirkt.

Parken: Ein fixer Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet. Aufgrund der Lage in einer ruhigen Sackgasse besteht jedoch eine sehr gute Parksituation direkt vor dem Haus.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen des 13. Bezirks. Hietzing steht seit Jahrzehnten für Lebensqualität, Wertbeständigkeit und hohe Nachfrage.

Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für eine sehr gute Anbindung innerhalb des Bezirks sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten Wiens. In wenigen Minuten Fußweg sind mehrere Buslinien erreichbar (u. a. 8A, 56A, 56B, 58A, 58B), die direkte Verbindungen im Bezirk und zu wichtigen Umsteigepunkten bieten. Zusätzlich befinden sich Straßenbahnhaltestellen der Linien 10 und 60 in fußläufiger Distanz. Über diese Linien ist die U-Bahn-Station der Linie U4 in Hietzing schnell erreichbar, von wo aus das Zentrum Wiens in ca. 12–15 Minuten erreicht werden kann. Zusätzlich bestehen Anschlussmöglichkeiten an regionale Schnellbahnlinien (z. B. S45, S80), was die Mobilität im Alltag weiter erhöht.

Die Lage punktet nicht nur durch grüne Ruhe und gute Verkehrsanbindung, sondern auch durch ein exzellentes Bildungsumfeld, unter anderem mit renommierten weiterführenden Schulen wie der Höheren Bundeslehranstalt für Tourismus und Wirtschaft (Bergheidengasse) sowie der Maygasse Business Academy Wien 13 (JUS HAK, usw).

Nahversorgung, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie Freizeit- und Erholungsflächen wie der Schlosspark Schönbrunn und der Lainzer Tiergarten sind bequem erreichbar.

Zielgruppen:

Diese Immobilie eignet sich ideal für:

• Familien mit Platzbedarf

• Paare mit Homeoffice-Anforderungen

• Lifestyle-orientierte Eigennutzer

• qualitätsbewusste Käufer

• sowie Anleger, die Wert auf langfristige Stabilität legen

Investment & Wertstabilität:

Die Kombination aus Lage im 13. Bezirk, lediglich 3 Hausparteien, Dachterrasse mit Pool, privatem Wellnessbereich sowie flexibler Grundrissgestaltung macht diese Immobilie zu einer äußerst seltenen Marktgelegenheit.

Die konstant hohe Nachfrage nach hochwertigen Immobilien in Hietzing sowie die limitierte Verfügbarkeit vergleichbarer Objekte machen diese Wohnung zu einem langfristig wertstabilen Investment mit sehr guter Wiederverkaufsperspektive.

Fazit:

Diese Dachterrassenwohnung vereint:

• außergewöhnliche Architektur

• hohe Privatsphäre

• luxuriöse Ausstattung

• flexible Nutzungsmöglichkeiten

• und nachhaltige Wertbeständigkeit

Jetzt besichtigen & Potenzial entdecken!

Kein Exposé ersetzt das persönliche Erleben – überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Möglichkeiten dieser besonderen Liegenschaft. Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin!

Sie benötigen eine Finanzierung? Wir stellen gerne den Kontakt zu Finazierungsspezialist:innen her.

Allgemeiner Hinweis:

Die Fotos wurden teilweise virtuell bearbeitet (virtual staging) und ersetzen keine Besichtigung vor Ort. Abweichungen zum tatsächlichen Zustand der Immobilie sind möglich. Ihr Immobilienberater zeigt Ihnen die Gegebenheiten gerne persönlich. Ein Provisionsanspruch entsteht erst mit Unterzeichnung eines Kaufanbots. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m

Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap