

Erstbezugs-Maisonette in Währing – luxuriös wohnen über den Dächern mit großzügiger Terrasse



Objektnummer: 6350

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,60 m ²
Nutzfläche:	95,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

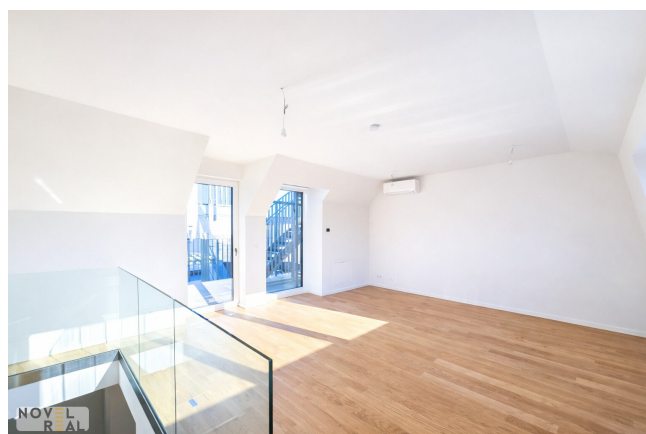
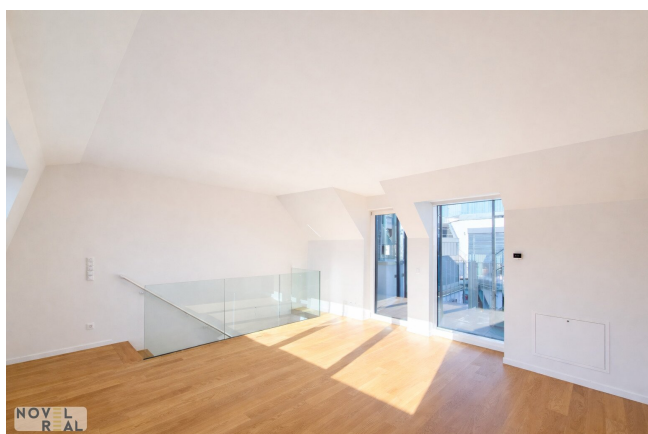
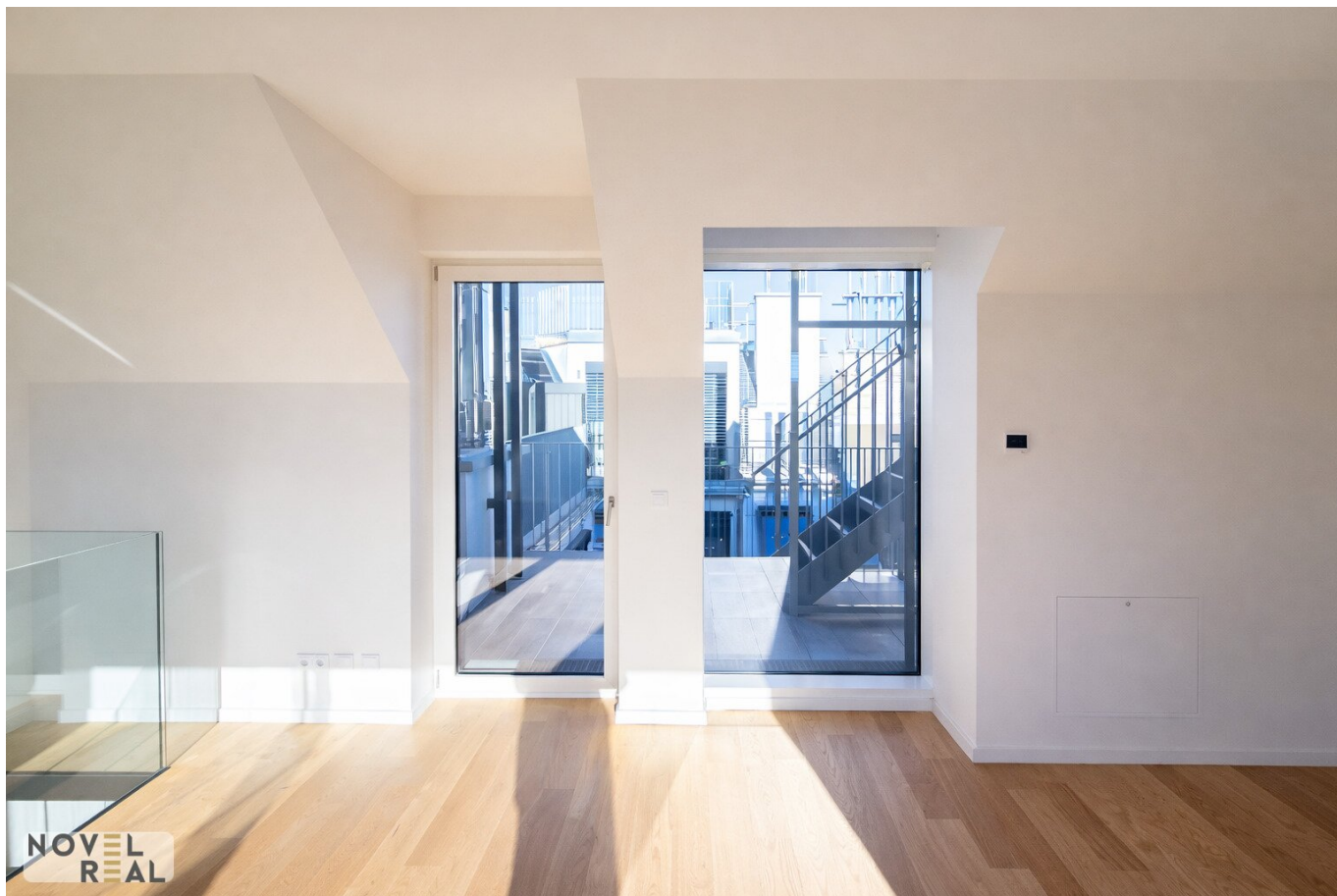


Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 1 361401466









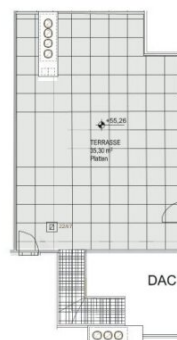




1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT

TOP 30

Wohnfläche	95,60m²
Terrasse	51,60m²
Einlagerungs.	11,37m²



1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT



0 1 2 3 4 5m

Maßstab: 1:100 Stand: 04.03.2025

NOVEL
REAL

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Naturmaße können abweichen. Planliche und bauliche Änderungen vorbehalten.

Objektbeschreibung

Maisonette mit Dachterrasse - Traumhaft!

In einer der begehrtesten Adressen Währings entsteht ein Wohnensemble, dass die Eleganz eines traditionsreichen Wiener Altbaus mit der raffinierten Linienführung zeitgenössischer Dachgeschoss-Maisonetten verbindet. Klassische Architektur und moderne Formensprache treten in einen harmonischen Dialog und formen ein Projekt, das höchsten ästhetischen und funktionalen Ansprüchen gerecht wird.

Die Wohnungen überzeugen mit einer Ausstattung, die Luxus spürbar macht: ausgewählte Materialien, präzise ausgearbeitete Details und ein Interior-Konzept, das Stilbewusstsein und Wohnkomfort auf eindrucksvolle Weise vereint. Weitläufige Terrassen eröffnen beeindruckende Ausblicke über die Wiener Dachlandschaft und schaffen private Freiräume mit unverwechselbarem Charakter.

Dieses Projekt spricht Menschen an, die das Besondere suchen – jene, die Wert auf die Verbindung von Tradition und Moderne legen und ein Umfeld schätzen, das Ruhe und urbanes Lebensgefühl mühelos miteinander verbindet.

Die angebotene Maisonettewohnung beeindruckt durch ihre helle, offene Architektur und ein großzügiges Raumgefühl über zwei Ebenen. Schon beim Eintreten entsteht eine Atmosphäre von Leichtigkeit und Klarheit – ein Wohnambiente, das zeitgemäße Lebensqualität in ihrer elegantesten Form widerspiegelt.

Highlights

- Maisonettewohnung über zwei Dachgeschosse
- Großzügige Terrasse
- Offener Wohn-/Essbereich
- Hochwertige Materialien
- Erstbezug

- Fußbodenheizung & Klimaanlage
- Lift & Kellerabteil
- Ein PKW-Stellplatz zum Preis von EUR 60.000
- Fahrradabstellplatz
- Hochwertig sanierte Allgemeinflächen
- Barrierefreier Zugang

Detaillierte Objektbeschreibung Top 30

3. Dachgeschoss- herrliche Dachterrasse mit Überblick!

2. Dachgeschoss – Wohnbereich mit Terrasse

Wohnbereich

Das Herzstück der Wohnung. Offen gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich mit großflächigen Dachflächenfenstern, die für viel Tageslicht und ein luftiges Raumgefühl sorgen.

Abstellraum

Zur Einlagerung und Ordnung.

Dachterrasse

Die großzügige Terrasse ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und bietet einen herrlichen Blick über die Dächer von Währing. Geeignet für Möbel, Outdoor-Dining oder Begrünung. Ein echtes Highlight für Sonnenliebhaber und Stadtgenießer.

Untere Ebene

1. Dachgeschoss – Privater Rückzugsbereich

Vorraum

Zentraler Eingangsbereich mit eleganter Linienführung und Platz für Garderobe oder Einbauschränke.

Zimmer 1

Ideal als Hauptschlafzimmer. Die ruhige Lage, klare Raumgeometrie und die Dachschräge schaffen eine behagliche Atmosphäre bei voller Nutzbarkeit.

Badezimmer

Hochwertig ausgestattet mit Badewanne, Doppelwaschtisch und stilvollen Fliesen. Großzügig und komfortabel – ideal für den täglichen Wellnessmoment.

WC

Separates WC für mehr Komfort

Lage und Infrastruktur:

Das Objekt liegt im 18. Bezirk (Währing) in Wien – ein zentraler, beliebter Wohnbezirk im Norden der Stadt. Die Adresse gehört zu einem klassischen Stilaltbauquartier mit typischer Wiener Gründerzeit-Bebauung. Die Umgebung gehört zum Kutschker Markt-Gebiet mit vielen Geschäften, Cafés und Wohnhäusern.

Öffentliche Verkehrsmittel (Wiener Linien & ÖBB):

- Straßenbahnlinien: 40, 41, 42
- U-Bahn: U6 ist fußläufig erreichbar
- Bus & S-Bahn: Linien wie 10A, 37A und die Schnellbahn S45 ergänzen das Angebot.

Einkaufen & Versorgung

- Supermärkte wie BILLA, SPAR, PENNY, Hofer und Drogerien
- Wochenmarkt Kutschker Markt mit frischen Lebensmitteln
- Cafés, Bäckereien, Restaurants und kleiner Einzelhandel zu Fuß erreichbar

Bildung & Soziales

- Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Schulen im Bezirk
- Ärzte, Apotheken und diverse soziale Dienste fußläufig
- Parkanlagen und Grünflächen

Natur & Entspannung

Türkenschanzpark

- Einer der schönsten Parks Wiens
- Große Wiesen, Teiche, Aussichtspunkte, Spielplätze
- Perfekt für Spaziergänge, Joggen, Picknicks

Pötzleinsdorfer Schlosspark

- Landschaftspark mit Waldcharakter
- Ideal für längere Spaziergänge, Laufen, Hunde

- Großer Spielplatz & Tiergehege

Währinger Park

- Ruhiger Stadtpark
- Sitzgelegenheiten, Spielplatz, viel Grün

Kutschkermarkt

- Regionale Produkte, Blumen, Streetfood

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Tatiana Hanzl** telefonisch unter **+43 677 6195 9633** oder per E-Mail: **th@novel-real.at**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap