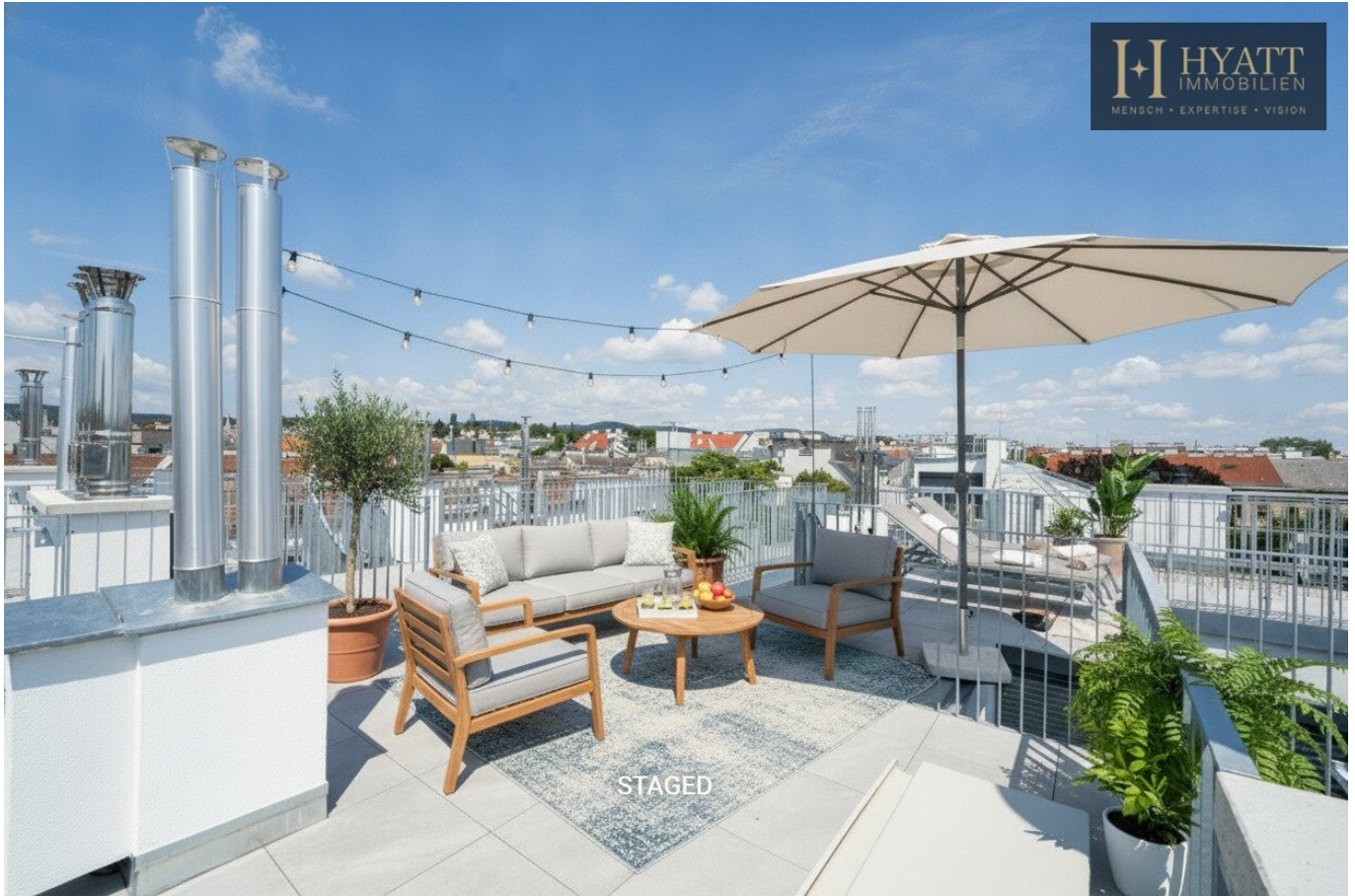


**Exklusive Maisonette-Wohnungen | Terrassen |  
Dachterrassen | 360° Rundumblick | Toplage 1180 | Nähe  
Kutschkermarkt**



**Objektnummer: 1945/263**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

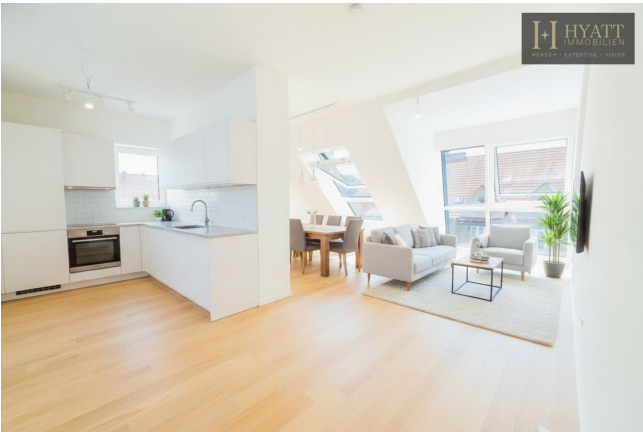
<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	101,31 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	136,71 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	136,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	8,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,50
<b>Kaufpreis:</b>	999.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,21 €
<b>USt.:</b>	18,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sofia Agnes Gal**







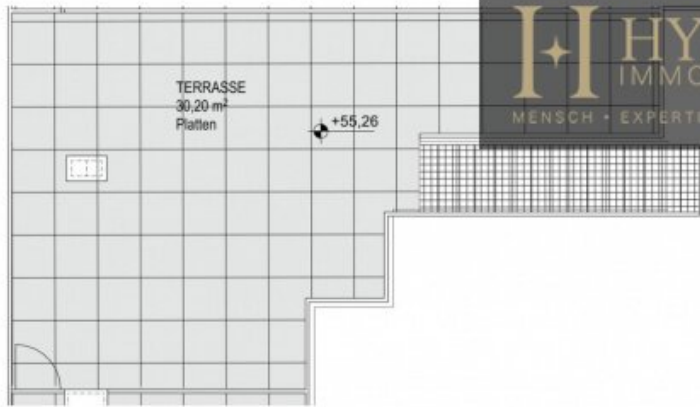
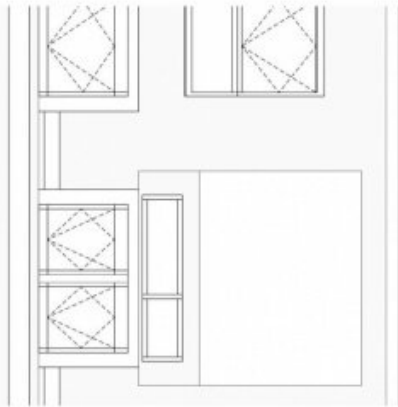




1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT

## Objektbeschreibung

Diese ca. 101 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Maisonette überzeugt durch ihr modernes Raumkonzept auf zwei Wohnebenen sowie eine beeindruckende **ca. 30,2 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit Rundumblick über ganz Wien**. Die Wohnung befindet sich im 1. und 2. Dachgeschoss eines liebevoll revitalisierten Altbaus in Toplage des 18. Bezirks.

Die drei Freiflächen mit insgesamt ca. 35 m<sup>2</sup> bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von urbanem Gärtnern bis zu entspannten Abenden mit Blick über die Stadt.

### **RAUMAUFTEILUNG (ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

- Großzügiger Wohn-Essbereich mit Zugang zur hofseitigen Terrasse (ca. 5,2 m<sup>2</sup>)
- Zwei Schlafzimmer mit Rückzugspotenzial
- Hochwertiges Badezimmer mit **Badewanne und Dusche**
- Separates WC
- Praktischer Einlagerungsraum ca. 8,5 m<sup>2</sup>
- Weitere Terrassen: ca. 1,5 m<sup>2</sup> & Dachterrasse mit ca. 30,2 m<sup>2</sup> und spektakulärem Panoramablick über ganz Wien

Garagenplatz optional um € 60.000,– erhältlich.

### **Gesamtnutzfläche: ca. 137 m<sup>2</sup> inkl. Freiflächen**

Die Wohnung ist Teil eines exklusiven Projekts mit sieben neu errichteten Dachgeschosswohnungen in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens – nur wenige Schritte vom Kutschkermarkt, Aumannplatz, Schubertpark und Türkenschanzpark entfernt.

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 <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