

Einzigartige Dachgeschossresidenzen über den Dächern Wiens – Luxus, Eleganz und Privatsphäre in Perfektion



Objektnummer: 1945/2270

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	263,17 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 25,01 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,73
Kaufpreis:	7.100.000,00 €
Kaufpreis / m²:	26.978,76 €
Betriebskosten:	588,60 €
Heizkosten:	488,55 €
USt.:	130,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

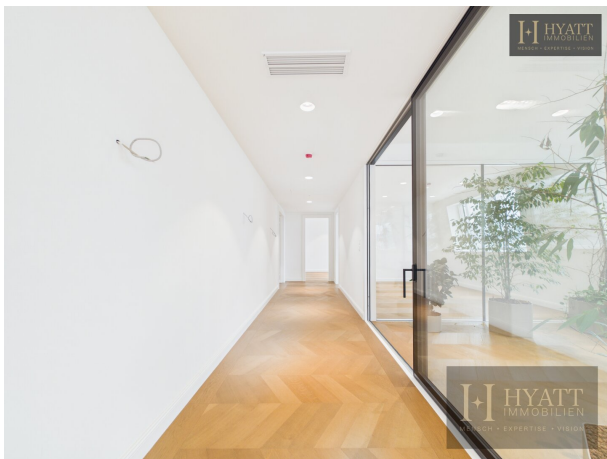
Ihr Ansprechpartner

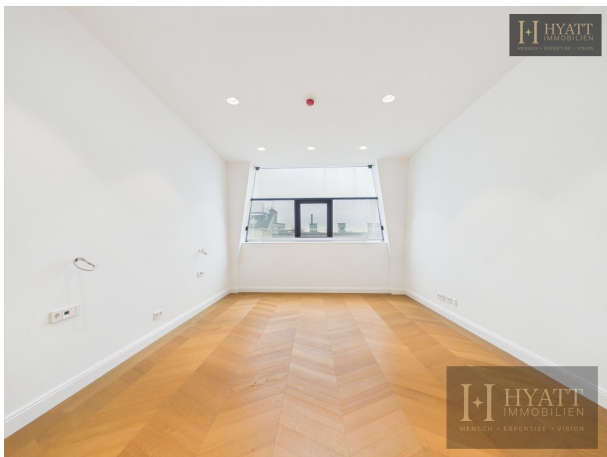


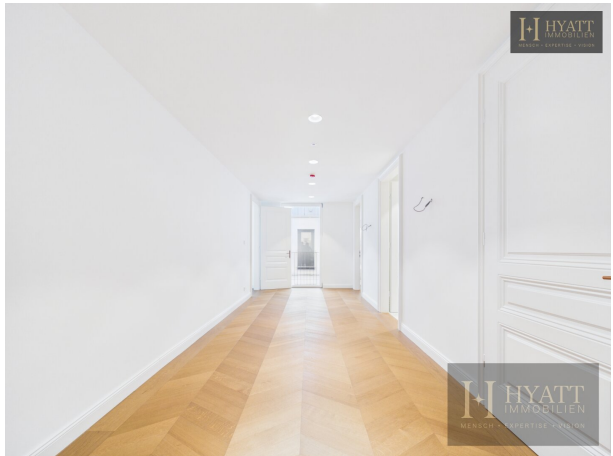
Sia Hyatt

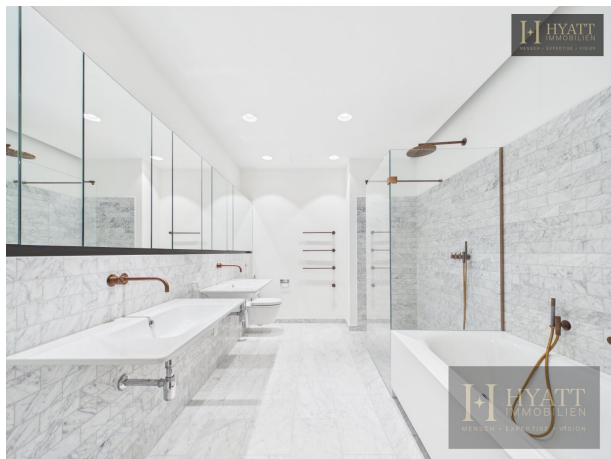
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19

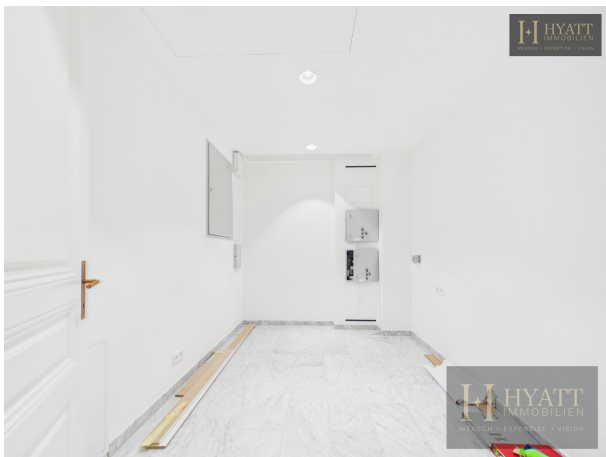




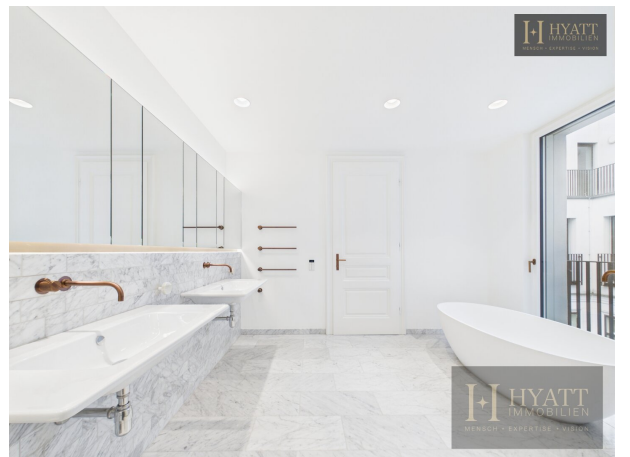


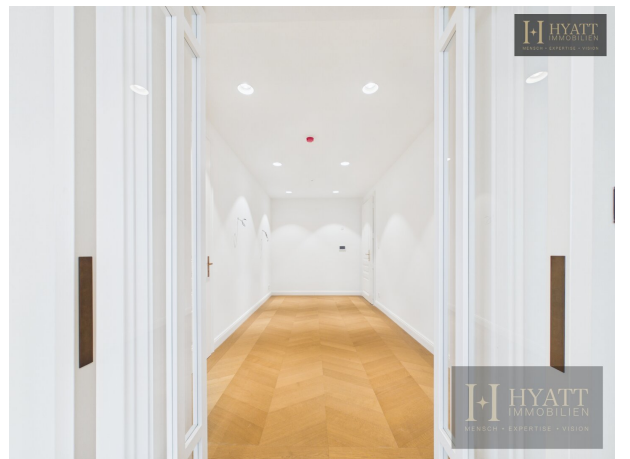
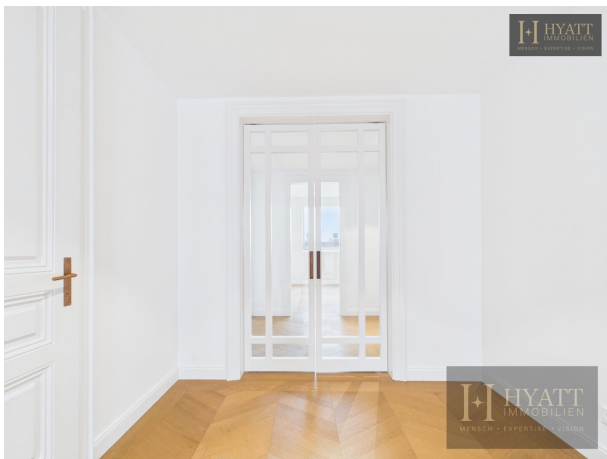


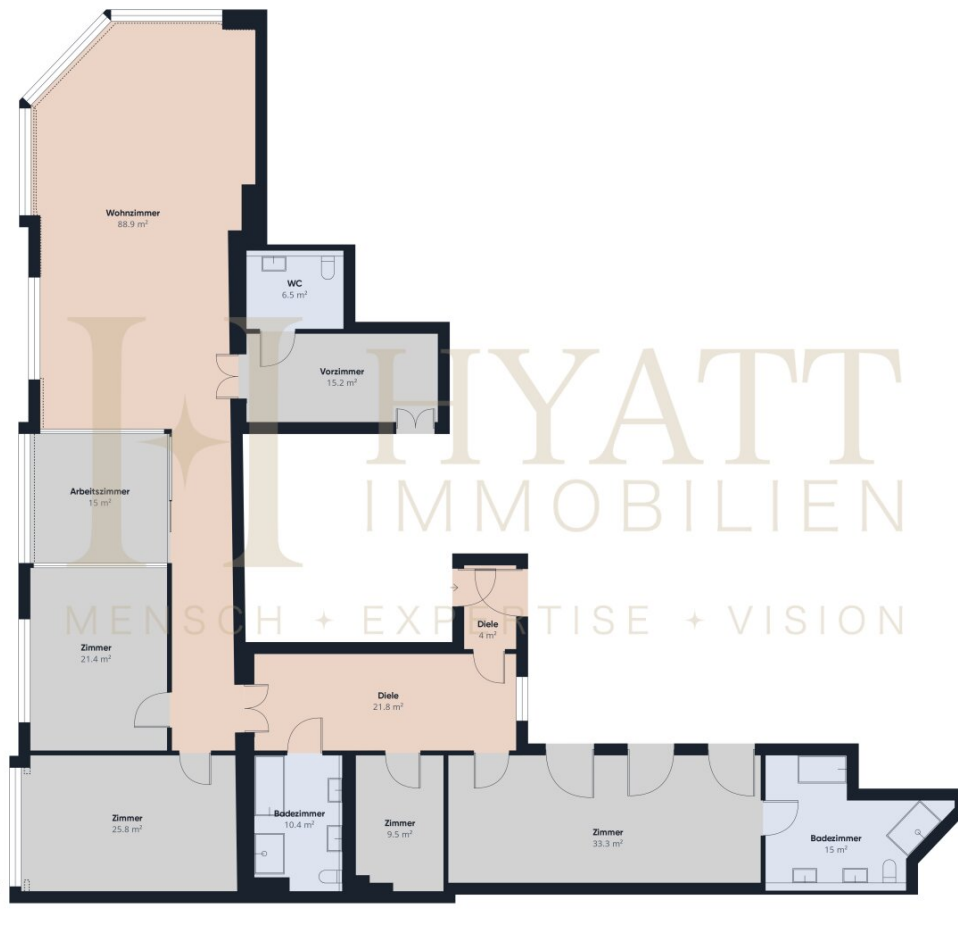












Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

266.8 m²

Reduzierte Kopffreiheit

2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

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

Das stilvoll revitalisierte Gebäude beeindruckt bereits beim Betreten durch seine repräsentativen Allgemeinflächen: elegante Stuckelemente, großzügige Raumhöhen und eine harmonische Verbindung aus klassischer Architektur und zeitgemäßem Design schaffen ein einzigartiges Entrée. Der aufwendig gestaltete Innenhof mit moderner Glasarchitektur unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Immobilie und sorgt gleichzeitig für ein helles, offenes Gesamtbild.

Großzügige Fensterflächen, klare Linien und durchdachte Planung prägen das gesamte Gebäude. Raumhöhen von bis zu ca. 3,00 Metern sowie moderne Gebäudetechnik gewährleisten höchsten Wohnkomfort und eine nachhaltige, zukunftsorientierte Bauweise.

Ein besonderes Highlight stellt der **exklusive Weinkeller** dar, der das Projekt um eine seltene und hochwertige Zusatzqualität ergänzt. Dieser bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern auch einen stilvollen Rahmen für Weinliebhaber und Kenner – ein Detail, das den gehobenen Anspruch dieses Hauses unterstreicht.

Abgerundet wird das Gesamtkonzept durch großzügige Freiflächen und Rückzugsorte, die mitten in der Stadt ein außergewöhnliches Maß an Ruhe und Privatsphäre ermöglichen.

Diese außergewöhnliche Dachgeschossresidenz vereint Großzügigkeit, zeitlose Eleganz und ein durchdachtes Wohnkonzept auf höchstem Niveau. In einer der renommiertesten Lagen Wiens gelegen, bietet diese Immobilie ein Wohngefühl, das Raum, Licht und Stil in perfekter Balance vereint.

Auf rund 266 m² Wohnfläche entfaltet sich ein klar strukturierter Grundriss, der sowohl repräsentatives Wohnen als auch private Rückzugsorte ideal miteinander verbindet. Bereits beim Betreten vermittelt die großzügige Diele ein Gefühl von Weite und unterstreicht den hochwertigen Charakter dieser Residenz.

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende Wohnbereich mit rund 89 m², der durch seine Offenheit und Helligkeit ein einzigartiges Ambiente schafft. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohngefühl und verleihen dem Raum eine elegante Leichtigkeit.

Mehrere Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als private Rückzugsorte, Gästezimmer oder stilvolle Arbeitsbereiche. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Arbeitszimmer, das sich ideal für Homeoffice oder Bibliothek eignet.

Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige und durchdachte Ausstattung:

Mehrere großzügige Schlafzimmer

Stilvolles Arbeitszimmer

Zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer

Separates WC

Großzügige Dielen- und Vorraumbereiche

Klare Trennung von Wohn- und Privatbereich

Jeder Raum wurde mit Blick auf Komfort, Funktionalität und ein harmonisches Gesamtbild geplant.

Diese Residenz steht für ein Wohnkonzept, das klassische Großzügigkeit mit modernem Anspruch verbindet. Die klaren Linien, die offenen Raumstrukturen und die hochwertige Ausführung schaffen ein Zuhause, das sowohl repräsentativ als auch äußerst lebenswert ist.

Ein Garagenstellplatz rundet dieses exklusive Angebot ab und ist im Kaufpreis inkludiert.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap