Ein Dachgeschoss ohne Kompromisse – großzügig, lichtdurchflutet und nahezu ohne Dachschrägen



Objektnummer: 5185

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Felix-Dahn-Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,81 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	3
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	2.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Elza Hallett

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien


LANDAA


LANDAA

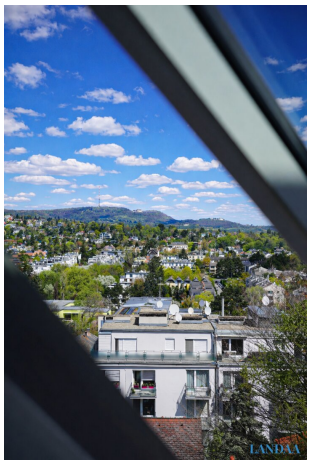

LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA


LANDAA

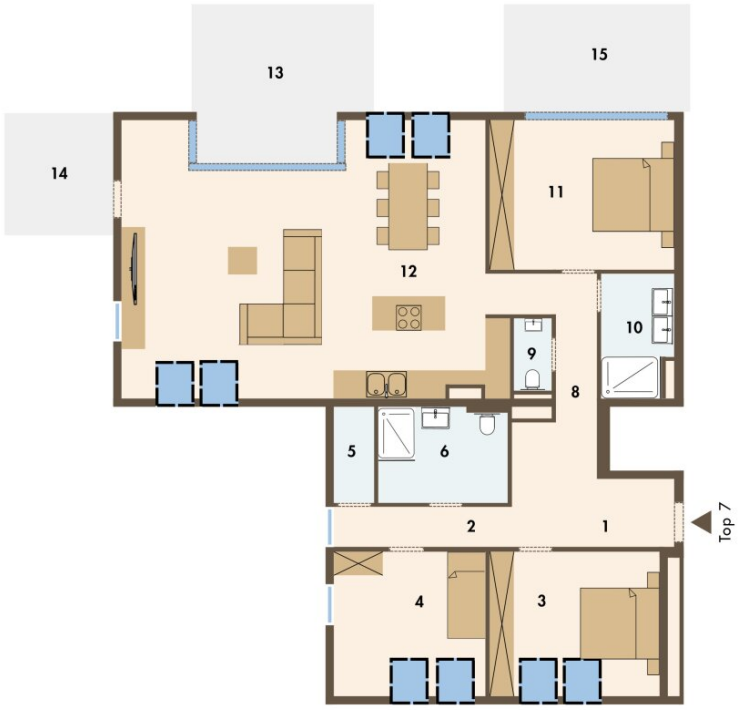

LANDAA

F40

Top 7 | 1.DG

Wohnfläche : 138,81 m²
Balkon : 35,15 m²

1.Vorraum ..... 9,40 m²
2.Gang ..... 4,40 m²
3.Zimmer ..... 16,39 m²
4.Zimmer ..... 13,48 m²
5.AR ..... 2,29 m²
6.BAD ..... 7,13 m²
7.WC ..... 1,75 m²
8.Gang ..... 6,92 m²
9.WC ..... 1,63 m²
10.BAD ..... 4,92 m²
11.Zimmer ..... 16,81 m²
12.Wohnküche .. 56,93 m²
13.Balkon ..... 16,73 m²
14.Balkon ..... 7,10 m²
15.Balkon ..... 11,32 m²





LANDAA
IMMOBILIEN

Alle dargestellten Möblierungen sowie Sanitär- und Kücheneinrichtungen, ausgenommen die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung enthaltene, müssen nicht Bestandteil des Lieferumfangs sein und dienen nur als Einrichtungsvorschlag. Die dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Spielplatz und Gartengestaltungen im Kaufpreis nicht enthalten. Druck- und Satzfehler, sowie Irrtümer und baulich bedingte Änderungen vorbehalten. Die Wohnungsgrößen in den Verkaufsplänen sind circa Angaben. Maßgeblich ist in jedem Fall der Kaufvertrag.

LANDAA

Objektbeschreibung

THE FELIX – Skyview Residences

Die Skyview Residences entstehen in einer der begehrtesten Lagen Wiens – in erhöhter Hanglage des 19. Bezirks mit unverbaubarem Blick über die Weinberge und die Stadt. Ein bewusst klein gehaltener Wohnbau mit limitierter Anzahl an Einheiten, konzipiert für eine anspruchsvolle Zielgruppe, die Ruhe, Diskretion und nachhaltige Qualität schätzt.

Die Kombination aus klarer, reduzierter Architektur, geothermischer Energieversorgung, Betonkernaktivierung für lautlose Kühlung sowie einem familiengeführten Bauträger, der selbst Teil des Projekts bleibt, definiert ein neues Niveau an Wohnkultur – technisch wie qualitativ.

Die Grundrisse des Projekts überzeugen durch ein modernes, offenes Raumkonzept und hohe Funktionalität. Großzügige Wohnküchen mit großen Fensterflächen bilden das Zentrum jeder Einheit und bieten direkten Zugang zu Terrassen, Balkonen oder privaten Gärten.

Eine klare Trennung von Wohn- und Schlafbereichen, mehrere Schlafzimmer sowie gut durchdachte Nebenräume sorgen für hohen Wohnkomfort und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Dachgeschosswohnungen verfügen über unverbaubare Ausblicke über die Weinberge und die Stadt und unterstreichen die besondere Lage des Projekts.

Ein besonderes Highlight sind zudem die Erdgeschosswohnungen mit privaten Gärten, die ein Höchstmaß an Privatsphäre bieten.

Ausstattung – kompromisslos in Qualität und Auswahl

Die Materialwahl folgt keinem Trend, sondern einem klaren Anspruch: Langlebigkeit, Funktionalität und eine Qualität, die man täglich erlebt.

Parkett

In den Wohnbereichen wird hochwertiges Weitzer Parkett verlegt – bekannt für seine außergewöhnliche Widerstandsfähigkeit, optimierte Akustik und positiven Einfluss auf das Raumklima. Ein Boden, der nicht nur ästhetisch überzeugt, sondern langfristig Bestand hat.

Fenster & Verglasung

Großzügige Fensterflächen und Hebeschiebetüren von Josko schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum. Schlanke Rahmenprofile maximieren den Glasanteil und

rücken den Ausblick in den Mittelpunkt. Hochwertige 3-fach-Verglasung garantiert dabei exzellente Dämmwerte und höchsten Schallschutz.

Italienische Großformatfliesen

Maßgefertigte Feinsteinzeugplatten im Format von ca. 120 × 278 cm sorgen für eine ruhige, nahezu fugenlose Raumwirkung. Die monolithische Optik verbindet sich mit höchster Widerstandsfähigkeit und Pflegeleichtigkeit – eine Lösung, die Ästhetik und Funktionalität vereint.

Alle Materialien wurden gezielt ausgewählt – für Haptik, Beständigkeit und zeitlose Eleganz.

Technologie, die im Hintergrund wirkt

Die technische Konzeption folgt einem klaren Prinzip: maximale Effizienz bei vollständiger Zurückhaltung.

- Geothermische Energiegewinnung über Tiefenbohrung
- Sole-Wasser-Wärmepumpe mit hoher Effizienz (COP > 5,0)
- Betonkernaktivierung für lautlose, zugfreie Kühlung
- Keine sichtbaren Außengeräte, keine akustische Belastung
- Vorbereitung für E-Ladestation
- Kleine Photovoltaikanlage am Gründach vorgesehen

Das Ergebnis ist ein konstant angenehmes Raumklima – ruhig, effizient und zukunftsorientiert.

Smart Living

Eine intelligente Haussteuerung für Licht, Klima und Beschattung ermöglicht automatisierte Abläufe und maximalen Komfort bei minimalem Energieeinsatz – angepasst an die individuellen Bedürfnisse der Bewohner.

Ein Projekt mit Haltung

Das Projekt in der Felix-Dahn-Straße setzt neue Maßstäbe im Döblinger Luxussegment. Nicht dekorative Exklusivität steht im Vordergrund, sondern konsequente Bauqualität – getragen von einem Bauträger, der selbst Teil des Projekts ist und damit für seine Ausführung persönlich einsteht. Das Projekt wird von einem familiengeführten Bauträger aus der Steiermark realisiert, der für Qualität, Erfahrung und nachhaltige Bauweise steht.

Die Verbindung aus geothermischer Energie, präziser Glasarchitektur und hochwertigem Innenausbau schafft eine Immobilie, die architektonische Klarheit mit technischer Substanz vereint. Ein Konzept, das nicht nur den aktuellen Anforderungen entspricht, sondern durch Effizienz, Nachhaltigkeit und Bauqualität langfristige Werthaltigkeit sichert.

Für den Käufer entsteht eine seltene Balance:

emotionaler Wohnwert durch Lage, Ruhe und Ausblick – kombiniert mit rationaler Sicherheit durch Energieeffizienz, Bauqualität und die Verlässlichkeit eines erfahrenen Bauträgers.

Die Vertragserrichtung und treuhändische Abwicklung erfolgen durch die renommierte Rechtsanwaltskanzlei Robathin & Partner Rechtsanwälte.

Erfahren Sie mehr über dieses exklusive Wohnbauprojekt und besuchen Sie unsere Homepage https://the-felix.at/

THE FELIX – Skyview Residences

Exklusive Dachgeschosswohnung in erhöhter Ruhelage von Döbling mit unverbaubarem Blick über die Weinberge und die Stadt. Ein kleinstrukturierter Wohnbau mit limitierter Anzahl an Einheiten – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer mit Fokus auf Privatsphäre und Qualität.

Die Wohnung Top 7 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. **141,84 m²** sowie außergewöhnliche Freiflächen.

Das Herzstück bildet die beeindruckende **Wohnküche mit ca. 56,7 m²**, die durch ihre Offenheit und große Glasflächen ein besonders lichtdurchflutetes Wohngefühl schafft. Von hier aus gelangt man direkt auf die **Loggia sowie auf drei Balkone mit insgesamt ca. 28,95 m²** – ideal für Wohnen mit Außenbezug auf höchstem Niveau. Ein besonderer Vorteil des Grundrisses: Trotz der Lage im Dachgeschoss gibt es kaum Dachschrägen. Dadurch bleibt die Fläche nahezu vollständig nutzbar, und es entsteht kein spürbarer Raumverlust.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst:

- mehrere großzügige Schlafzimmer (ca. 13–16 m²)
- zwei Badezimmer sowie separate WCs
- Abstellraum und funktionale Nebenflächen
- klar strukturierte Erschließung mit optimaler Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien oder Käufer mit Anspruch an großzügige Wohnflächen und hochwertige Außenräume.

Ausstattung & Technik

- Geothermie & Betonkernaktivierung (lautlose Kühlung)
- Hochwertiges Weitzer Parkett
- Josko Fenster mit 3-fach Verglasung
- Italienische Großformatfliesen
- Smart-Home
- Vorbereitung für E-Ladestation
- Photovoltaikanlage am Gründach vorgesehen

Eine seltene Kombination aus großzügigem Grundriss, außergewöhnlichen Freiflächen und nachhaltiger Bauqualität in einer der besten Lagen Wiens.

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 <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap