

**WIEN: Herrliche 3-Zimmer
Stilaltbau-Dachgeschoss-Wohnung mit Balkon und
Dachterrasse nahe Schlosspark Schönbrunn**



Objektnummer: 7582/233789

Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 45,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	897.000,00 €
Betriebskosten:	198,39 €
USt.:	45,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Stefan Brudermann

PENZ Immobilien GmbH
Opernring 6
1010 Wien

T +43 681 84355362

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











DACHTERRASSE

Top 16

01	VORRAUM	5,33 m ²
02	WC	1,81 m ²
03	AR	3,83 m ²
04	WOHNKÜCHE	42,33 m ²
05	ZIMMER	14,51 m ²
06	ZIMMER	12,06 m ²
07	BAD	6,31 m ²
08	BALKON	8,40 m ²
09	DACHAUFGANG	6,14 m ²
10	DACHTERRASSE	55,99 m ²

WOHNLÄCHE 92,32 m²

FREIFLÄCHE 64,39 m²

PENZ
IMMOBILIEN



DACHGESCHOSS

PENZ
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese traumhafte Wiener Stilaltbau- Dachgeschosswohnung wurde vollständig revitalisiert und neu ausgeführt in moderner Architektur. Die 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über 92m² Wohnfläche sowie 8m² Balkon (Süd West) und 56m² Dachterrasse mit Rundumblick über Wien!

Die Highlights im Überblick:

- Beeindruckende Raumhöhen und großzügige Panoramaverglasungen schaffen ein unvergleichliches Volumen – Licht wird hier gekonnt als Gestaltungselement eingesetzt
- Verbaut wurden ausschließlich hochwertigste Materialien, wie zB Badezimmer in Carrara-Marmor und Design-Armaturen, Wohnräume mit feinstem französischem Echtholzparkett.
- Zukunftssichere Technik: Energieeffiziente Luftwärmepumpe, Smart Home-Integration, LED-Lichtkonzept und externe Verschattung für maximalen Komfort.
- Private Roof Top-Oase: Die Dachterrasse ist angenehm umgeben von Baumbestand, und bietet damit Privatheit und Exklusivität. Die Installationen sind für ein Jacuzzi sowie eine Outdoor-Küche vorbereitet.
- Niedrige Betriebskosten: 300 Euro monatlich inkl. Reparaturfond und Steuer
- Kann als Anlegerwohnung unter Ausweis der USt. erworben werden

++ Eine Traumwohnung für Menschen mit gehobenen Ansprüchen! Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung – Ihr Ansprechpartner ist Stefan Brudermann, 0681 8435 5362 ++

Durch den durchdachten Wohnungsgrundriss sind **alle Räumlichkeiten zentral begehbar**:

- Vorraum mit Sicherheitswohnungstüre (WK3), Zugang zum separaten WC, ca. 5 m²
- Wohnküche, großzügig angelegt und mit Vorbereitung für einen offenen Kamin, ganztags herrlichen Lichtszenarien und Zugang zum Balkon, ca. 42 m²
- Zimmer / Schlafzimmer mit Panoramafenstern, Beschattungssystem, 15 m²
- Zimmer, vielfältig nutzbar zB als Gästezimmer oder Office, ca. 12m²
- Abstellraum, praktisch und mit Waschmaschinen-Anschluss oder als Lager, ca 4m²
- Bad in Carrara-Marmor mit Dusche und Badewanne. Design-Armaturen, ca. 6,3 m²
- WC in Carrara-Marmor mit Handwaschbecken Spiegel mit LED-Akzent, ca. 2 m²
- Dachaufgang mit herrlichem Podest vor dem Terrassenzugang, ca. 6 m²
- Dachterrasse, privat und mit einem fantastischer Rundumblick über Wien bis zur Gloriette, ca. 56m²

Zusätzlich kann diese Wohnung durch eine **Verbindung mit der Nebenwohnung** (ebenfalls noch verfügbar) **zu einem Penthouse** mit 5 Zimmern + 2x Bad / WC mit ca. 148m² Wohnfläche zzgl. 103m² Freiflächen (Dachterrassen + Balkon) erweitert werden. Zu dieser Erweiterung gibt es ein fertiges Konzept, dass wir gerne auf Anfrage übermitteln – **eine einmalige Möglichkeit!**

Infrastruktur und Lage

Die Wohnung befindet sich in der Strohberggasse, und liegt in attraktiver, ruhiger Wohnlage im Westen Wiens an der Grenze zum 13. Bezirk. Die Nähe zum Schloss Schönbrunn sowie zum charmanten Zentrum von Hietzing mit seinen Exklusiven Boutiquen prägt das hochwertige Wohnumfeld. Gleichzeitig sorgen die S-Bahn-Station Wien Hetzendorf sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien für eine ausgezeichnete Anbindung an die Wiener Innenstadt und andere Stadtteile.

Magnificent 3-room period apartment with balcony and roof terrace near Schönbrunn Palace Park

This stunning Viennese period apartment has been completely renovated and remodeled in a modern architectural style. The 3-room apartment offers 92 m² of living space, an 8 m² south-west facing balcony, and a 56 m² roof terrace with panoramic views of Vienna!

Highlights at a glance:

- Impressive ceiling heights and generous panoramic windows create an unparalleled sense of spaciousness – light is skillfully used as a design element.
- Only the highest quality materials were used throughout, such as Carrara marble bathroom fixtures and designer fittings, and exquisite French hardwood parquet flooring in the living areas.
- Future-proof technology: Energy-efficient air source heat pump, smart home integration, LED lighting concept, and external shading for maximum comfort.
- Private rooftop oasis: The roof terrace is pleasantly surrounded by trees, offering privacy and exclusivity. The apartment is pre-wired for a Jacuzzi and an outdoor kitchen.
- Low operating costs: €300 per month including repair fund and taxes
- Can be purchased as an investment property with VAT shown separately.

++ A dream apartment for discerning individuals! See for yourself – contact Stefan Brudermann at +43 681 8435 5362 ++

The well-designed floor plan provides **central access to all rooms**:

- Entrance hall with security door (WK3), access to a separate WC, approx. 5 m²
- Spacious eat-in kitchen with pre-wiring for an open fireplace, beautiful natural light throughout the day, and access to the balcony, approx. 42 m²
- Bedroom with panoramic windows and a blind system, 15 m²
- Versatile room, suitable for use as a guest room or office, approx. 12 m²
- Practical storage room with washing machine connection or for general storage, approx. 4 m²
- Bathroom in Carrara marble with shower and bathtub. Designer fixtures, approx. 6.3 m²
- WC in Carrara marble with hand basin and mirror with LED accent lighting, approx. 2 m²
- Roof access with a beautiful landing leading to the terrace, approx. 6 m²
- Private roof terrace with fantastic panoramic views over Vienna to the Gloriette, approx. 56 m²

This apartment can also be **expanded by connecting it to the adjacent apartment** (also still available) to **create a penthouse** with 5 rooms + 2 bathrooms/WCs, offering approx. 148 m² of living space plus 103 m² of outdoor space (roof terraces + balcony) – **a unique opportunity!**

Infrastructure and Location

The apartment is located on Strohberggasse in an attractive, quiet residential area in western Vienna, bordering the 13th district. The proximity to Schönbrunn Palace and the charming center of Hietzing with its exclusive boutiques contributes to the high-quality living environment. At the same time, the Vienna Hetzendorf S-Bahn station and several bus and tram lines provide excellent connections to Vienna's city center and other districts.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penz-immobilien.at>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap