

**WIEN: Stilaltbau-Dachgeschosswohnung mit 36m²
Dachterrasse mit Rundumblick nahe Schlosspark
Schönbrunn**



Objektnummer: 7582/233794

Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 45,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	498.000,00 €
Betriebskosten:	169,10 €
USt.:	38,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

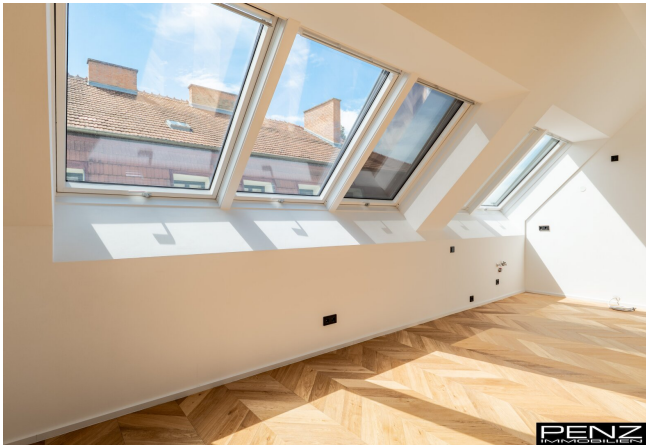
Stefan Brudermann

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 15

01	VORRAUM	3,47 m ²
02	WC	1,43 m ²
03	WOHNKÜCHE	30,34 m ²
04	ZIMMER	12,63 m ²
05	BAD	6,03 m ²
06	AR	1,52 m ²
07	AUFGANG TERR.	4,07 m ²
08	DACHTERRASSE	36,13 m ²

WOHNLÄCHE 55,42 m²

FREIFLÄCHE 40,20 m²



DACHGESCHOSS

PENZ
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese Wiener Stilaltbau- Dachgeschosswohnung wurde vollständig revitalisiert und in moderner Architektur neu ausgeführt. Die 2-Zimmer-Wohnung bietet auf 56 m² Wohnfläche sowie einer herrlichen 36 m² Dachterrasse mit Rundumblick über Wien ein erstklassiges Wohnerlebnis – inklusive Vorbereitung für Jacuzzi und Outdoor-Küche!

Die Highlights im Überblick:

- Einzigartiges Baderlebnis mit fast schon ‚Open-Sky‘-Charakter durch das großzügige, hoch gelegene Fenster.
- 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.
- 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.
- Niedrige Betriebskosten: 256,- Euro monatlich inkl. Reparaturfond und Steuer

++ 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. 3,5 m²
- Wohnküche, südseitig ausgerichtet, bietet ganztags herrlichen Lichtszenarien und den Zugang zur Dachterrasse. Mit Vorbereitung für einen offenen Kamin, ca. 30 m²
- Zimmer / Schlafzimmer mit Okulus-Rundfenster und Panoramafenstern, ca. 13 m²
- Abstellraum, praktisch und mit Waschmaschinen-Anschluss oder als Lager, ca. 1,5 m²
- Bad in Carrara-Marmor mit Dusche und Badewanne. Design-Armaturen, ca. 6 m²
- WC separat in Carrara-Marmor mit Handwaschbecken, Spiegel mit LED-Akzent, ca. 1,5 m²
- Aufgang zur privaten Dachterrasse, ca. 6 m²
- Dachterrasse, privat und mit einem fantastischen Ausblick bis zur Gloriette, ca. 36m²

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.

VIENNA: TOP APARTMENT near Schönbrunn Palace Park - 2-room apartment in a period building - top floor with 36m² roof terrace

This Viennese-style penthouse apartment has been completely revitalized and redesigned with modern architecture. The 2-room apartment offers 56 m² of living space and a magnificent 36 m² rooftop terrace with panoramic views of Vienna, providing a first-class living experience – including pre-wiring for a Jacuzzi and outdoor kitchen!

Highlights at a glance:

- A unique bathroom experience with an almost '**open-sky**' feel thanks to the generous, high-set window.
- **Private rooftop oasis:** The rooftop terrace is pleasantly surrounded by trees, offering privacy and exclusivity. The necessary plumbing and electrical connections are already in place for a Jacuzzi and an outdoor kitchen.
- Impressive ceiling heights and expansive panoramic windows create an unparalleled sense of spaciousness – light is skilfully 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.

- **Low operating costs:** €256 per month including repair fund and tax
- Can be purchased as an investment property with VAT shown separately.

++ A dream apartment for discerning individuals! See for yourself during a viewing – your contact person is Stefan Brudermann, **+43 681 8435 5362** ++

Thanks to the **well-designed floor plan**, all rooms are centrally accessible:

- Entrance hall with security door (WK3), access to a separate WC, approx. 3.5 m²
- South-facing eat-in kitchen offers wonderful natural light throughout the day and access to the roof terrace. With preparation for an open fireplace, approx. 30 m²
- Room/bedroom with a round oculus window and panoramic windows, approx. 13 m²
- Storage room, practical with washing machine connection or for storage, approx. 1.5 m²
- Bathroom in Carrara marble with shower and bathtub. Designer fixtures, approx. 6 m²
- Separate WC in Carrara marble with hand basin, mirror with LED accent lighting, approx. 1.5 m²
- Staircase to private roof terrace, approx. 6 m²
- Private roof terrace with fantastic views extending to the Gloriette, approx. 36 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, totaling approx. 148 m² of living space plus 103 m² of outdoor space (roof terraces + balcony). We have a complete concept for this extension, which we would be happy to send you upon request – **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. Its 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