

**Exklusive Rooftop-DG-Wohnungen nahe Schönbrunn –  
außergewöhnliche Dachgeschossarchitektur mit privaten  
Terrassen & Premium-Ausstattung**



**Objektnummer: 1945/2138**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 42,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

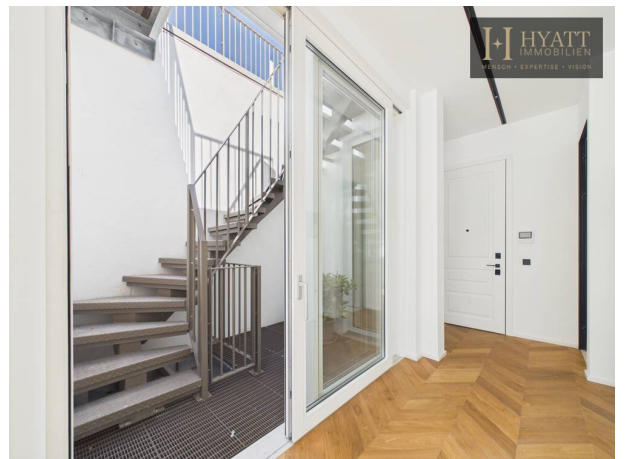
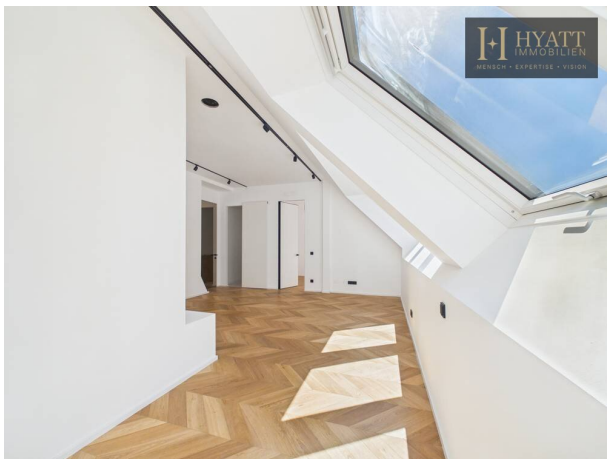
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

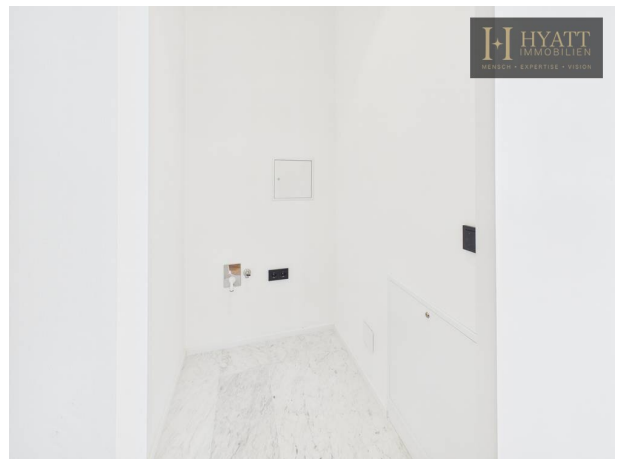
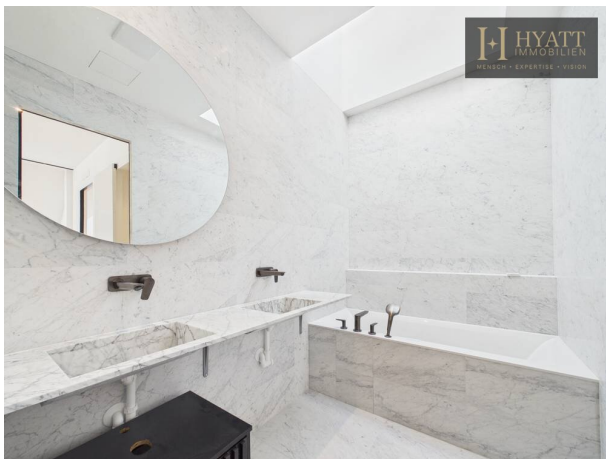


**Christian Schneider**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1010 Wien









**Garten unten (Allgemein)**

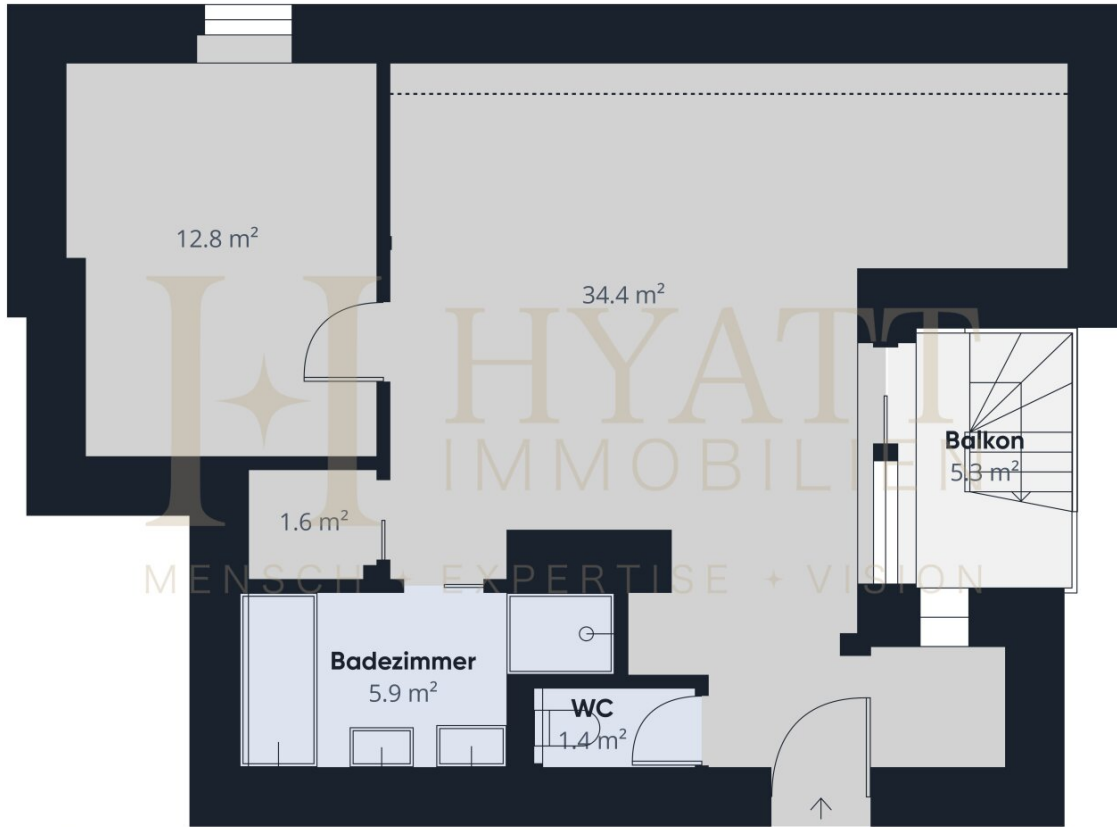


**Wohnung Top 15 / Dachgeschoss**

Lage	Bezeichnung		Raumfläche
Dachgeschoss	Vorraum	Wohnen	Bestandsplan 3,47
Dachgeschoss	WC	Wohnen	Bestandsplan 1,43
Dachgeschoss	Bad	Wohnen	Bestandsplan 6,03
Dachgeschoss	Wohnküche	Wohnen	Bestandsplan 30,34
Dachgeschoss	Abstellraum	Wohnen	Bestandsplan 1,52
Dachgeschoss	Zimmer	Wohnen	Bestandsplan 12,63
Dachgeschoss	Terrassenaufgang	Wohnen	Bestandsplan 4,07
Summe			<b>59,49</b>
2. Obergeschoss			Terrasse Wohnen 36,13
Summe			<b>36,13</b>

1. Dachgeschoss Grundriss





Etage 0

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

56.1 m<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

5.3 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

3.3 m<sup>2</sup>

(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

**HYATT**  
IMMOBILIEN  
MENSCH + EXPERTISE + VISION

Terrasse



Etage 1

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0



Etage 1



**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**

56.1 m<sup>2</sup>

**Balkone und Terrassen**

5.3 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**

3.3 m<sup>2</sup>

(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 maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

## Objektbeschreibung

In einem stilvollen Wiener Altbau wurde ein exklusives Dachgeschossprojekt mit außergewöhnlicher Architektur und hochwertiger Ausstattung realisiert. Das Gebäude wurde umfassend modernisiert und technisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Neben der Erneuerung zentraler Gebäudebereiche wurden Liftanlage, Dachkonstruktion, technische Infrastruktur sowie große Teile der allgemeinen Flächen hochwertig revitalisiert.

Die neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen überzeugen durch großzügige Fensterflächen, außergewöhnliche Raumhöhen, offene Wohnkonzepte und private Rooftop-Terrassen mit beeindruckendem Ausblick über die Wiener Stadtlandschaft Richtung Schönbrunn.

Besonderes Augenmerk wurde auf hochwertige Materialien und zeitloses Design gelegt. Eichen-Fischgrätparkett, italienischer Naturmarmor, flächenbündige Türen, hochwertige Holz-Alu-Fenster sowie moderne Licht- und Smart-Home-Konzepte schaffen eine elegante Wohnatmosphäre mit internationalem Charakter.

Die technische Ausstattung entspricht modernem Premiumstandard: Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe, elektrische Außenbeschattung, Smart-Home-Steuerung sowie Vorbereitungen für Klimaanlage sorgen für hohen Wohnkomfort und energieeffizientes Wohnen.

Die großzügigen Dachterrassen wurden als Erweiterung des Wohnraums konzipiert und bieten vielfältige Möglichkeiten für Lounge-, Dining- oder Spa-Bereiche. Laut Projektkonzept bestehen Vorbereitungen bzw. Möglichkeiten für Outdoor-Küche, Whirlpool, Pergola sowie Sauna- oder Rooftop-Lounge-Konzepte. Diese Elemente sind teilweise vorbereitet oder optional vorgesehen und nicht automatisch Bestandteil der tatsächlichen Ausführung.

Ein außergewöhnliches Wohnprojekt für Menschen mit Anspruch an Design, Privatsphäre, hochwertige Architektur und exklusives Outdoor-Living in einer der attraktivsten Wohnlagen Wiens.

Ein stilvoll gestaltetes Dachgeschoss-Penthouse mit großzügiger Rooftop-Terrasse, hochwertiger Ausstattung und außergewöhnlicher Raumwirkung. Die Kombination aus moderner Architektur, edlen Materialien und durchdachter Raumplanung schafft ein Wohngefühl, das sich deutlich von klassischen Neubauwohnungen abhebt.

Der offen konzipierte Wohn- und Küchenbereich mit **ca. 20,34 m<sup>2</sup>** bildet das Zentrum der Wohnung und überzeugt durch große Fensterflächen, angenehme Lichtverhältnisse und direkten Zugang zur großzügigen Dachterrasse. Das Hauptschlafzimmer mit **ca. 12,80 m<sup>2</sup>** bietet eine ruhige und private Atmosphäre, während ein weiteres Zimmer mit **ca. 9,74 m<sup>2</sup>** flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer genutzt werden kann.

Ergänzt wird die Raumaufteilung durch einen Vorraum mit ca. **5,47 m<sup>2</sup>**, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit ca. **6,03 m<sup>2</sup>**, ein separates WC mit ca. **1,62 m<sup>2</sup>** sowie einen praktischen Abstellraum mit ca. **3,45 m<sup>2</sup>**.

Ein besonderes Highlight ist die beeindruckende Dachterrasse mit ca. **36,13 m<sup>2</sup>**, die den Wohnraum harmonisch erweitert und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – von stilvollen Lounge- und Dining-Bereichen bis hin zu privaten Relaxzonen mit Blick über die Stadtlandschaft Richtung Schönbrunn.

Die Ausstattung folgt einem hochwertigen und zeitlosen Designkonzept: **Eichenparkett, italienischer Naturmarmor in Bad und WC, flächenbündige Türen, Smart-Home-Steuerung, Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe**, elektrische Außenbeschattung sowie **hochwertige Holz-Alu-Fenster** schaffen ein elegantes Wohnambiente mit modernem Komfort.

Laut Projektbeschreibung bestehen Vorbereitungen bzw. Möglichkeiten für Outdoor-Küche, Whirlpool, Pergola sowie Sauna- oder Spa-Konzepte auf der Dachterrasse. Diese Elemente sind teilweise **vorbereitet** bzw. optional und nicht automatisch Bestandteil der tatsächlichen Ausführung.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur. Mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie die U4-Anbindung im Bereich Schönbrunn/Meidling ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Gleichzeitig befinden sich zahlreiche Grünflächen, der Schlosspark Schönbrunn, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

**Wohnfläche: ca. 59,45 m<sup>2</sup>**

**Terrassenfläche: ca. 36,13 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche gesamt: ca. 95,58 m<sup>2</sup>**

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 <1.500m  
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