

**Exklusive 5-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit 2
Balkonen & 2 Terrassen im 12. Bezirk Wien!**



Objektnummer: 1945/2145

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Rohbau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,45 m ²
Nutzfläche:	265,25 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 42,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Schneider

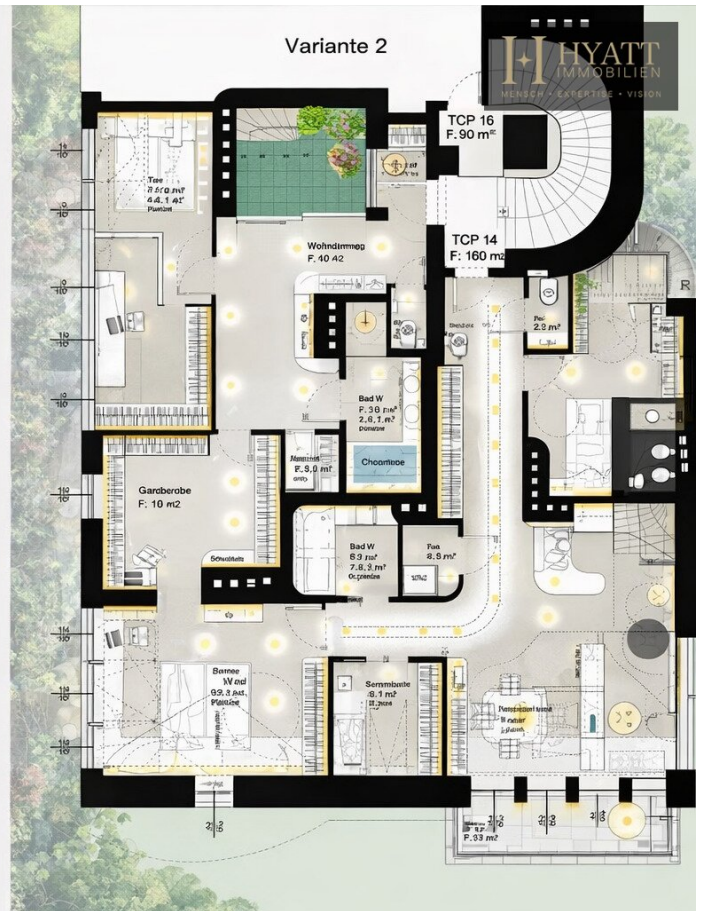
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien





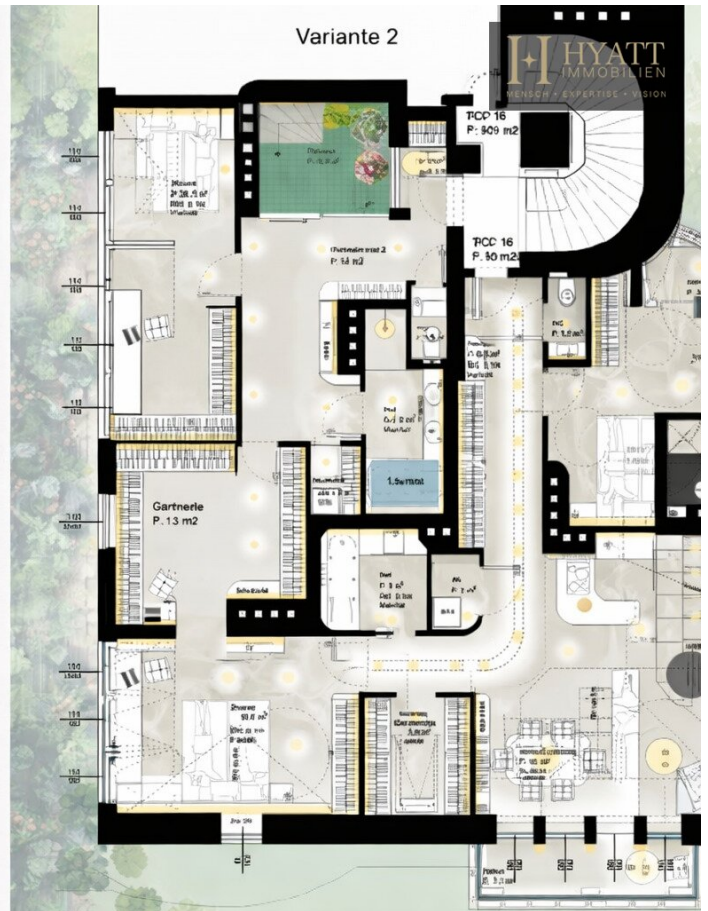
Wohnung Top 14 / Dachgeschoss

Lage	Bezeichnung		Raumfläche
Dachgeschoss	Vorraum	Wohnen	9.13
Dachgeschoss	WC	Wohnen	1.47
Dachgeschoss	Wohnzimmer	Wohnen	44.74
Dachgeschoss	Abstellraum	Wohnen	4.48
Dachgeschoss	Zimmer	Wohnen	17.41
Dachgeschoss	Zimmer	Wohnen	21.03
Dachgeschoss	Zimmer	Wohnen	5.06
Dachgeschoss	Dachaufgang	Wohnen	5.00
Dachgeschoss	Dachaufgang	Wohnen	3.47
Dachgeschoss	Bad	Wohnen	7.43
Dachgeschoss	Bad	Wohnen	6.03
Dachgeschoss	Bakon Vorgarten	Wohnen	12.53
Dachgeschoss	Hof	Wohnen	4.01
Dachgeschoss	Zimmer	Wohnen	12.63
			168
2. Obergeschoss	Terrasse		36.13
Summe			36.13
2. Obergeschoss	Terrasse	Wohnen	1.78
	Balkon Vorgarten	Wohnen	7.02
	Terrasse	Wohnen	54.87
Summe			100
Nutzfläche			268
Verkaufsfläche			217 m²



Wohnung Top 14 / Dachgeschoss

Lage	Besitzfng		Raumfläche
Dachgeschoss	Vorraum	Wohnen	3.81
Dachgeschoss	Worraum	Wohnen	3.47
Dachgeschoss	WC	Wohnen	4.42
Dachgeschoss	Zimmer	Wohnen	44.04
Dachgeschoss	Zimman	Wohnen	1.98
Dachgeschoss	Zimmen	Wohnen	21.37
Dachgeschoss	Zimmen	Wohnen	22.08
Dachgeschoss	Zimmer	Wohnen	8.00
Dachgeschoss	Dachaufgang	Wohnen	5.00
Dachgeschoss	Wohnen	Wohnen	3.47
Dachgeschoss	Bad	Wohnen	7.48
Dachgeschoss	Bad	Wohnen	8.03
Dachgeschoss	Dachaufgang	Wohnen	30.34
Dachgeschoss	Bad	Wohnen	1.09
Dachgeschoss	Hof	Wohnen	12.33
Dachgeschoss	Balkon Vorgarten	Wohnen	2.03
			168
2. Obergeschoss	Tamssss		38.13
Summe			38.33
			10.02
2. Obergeschoss	Zimmer	Wohnen	7.78
	Balkon Vorgarten	Wohnen	7.08
	Zamsssn	Wohnen	61.87
Summe			160
Nutzfläche			268
Verkaufsfläche			217 m2





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 außergewöhnliches Dachgeschoss-Penthouse mit nahezu hausähnlicher Dimension, beeindruckender Architektur und privaten Rooftop-Terrassen auf mehreren Ebenen. Die Verbindung aus großzügigen Wohnflächen, außergewöhnlicher Raumhöhe, hochwertiger Materialität und exklusiven Außenbereichen schafft ein Wohnkonzept, das in dieser Form am Wiener Markt nur äußerst selten verfügbar ist.

Bereits beim Betreten eröffnet sich eine außergewöhnliche Raumwirkung mit offenen Sichtachsen, großflächigen Fensterfronten und einer lichtdurchfluteten Atmosphäre. Der zentrale Wohn- und Küchenbereich mit insgesamt ca. 68,08 m² verbindet modernes Loft-Feeling mit wohnlicher Eleganz und bietet direkten Zugang zu den Außenflächen. Durch

die beeindruckenden Raumhöhen von bis zu ca. 4,5 Metern entsteht ein einzigartiges Penthouse-Gefühl mit besonderer Großzügigkeit und architektonischer Tiefe.

Die Raumaufteilung wurde mit Fokus auf Komfort, Privatsphäre und flexible Nutzung geplant. Insgesamt stehen vier vollwertige Schlafzimmer bzw. Individualräume zur Verfügung:

* Master Bedroom ca. 17,01 m²

* Zimmer ca. 12,80 m²

* Zimmer ca. 12,21 m²

* zusätzlicher Raum/Homeoffice/Gästezimmer ca. 9,74 m²

Ergänzt wird das Wohnkonzept durch einen großzügigen Ankleidebereich mit ca. 9,73 m², zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer mit insgesamt ca. 10,51 m², zwei separate WCs, zwei Abstellräume sowie großzügige Vorraumbereiche und interne Dachaufgänge zu den privaten Rooftop-Ebenen.

Ein absolutes Highlight bilden die außergewöhnlichen Außenflächen mit mehreren Terrassen- und Balkonbereichen von insgesamt ca. 99,80 m². Die Dachterrassen schaffen ein nahezu villenartiges Outdoor-Wohnerlebnis mit weitläufigen Lounge-, Dining- und Relaxzonen sowie beeindruckenden Blickachsen Richtung Schönbrunn und über die Wiener Stadtlandschaft.

Die Architektur der Außenbereiche wurde bewusst als Erweiterung des Wohnraums konzipiert. Laut Projektbeschreibung bestehen Vorbereitungen bzw. Möglichkeiten für Outdoor-Küche, Whirlpool/Jacuzzi, Pergola, Lounge- und Spa-Bereiche sowie Sauna-Konzepte. Diese Elemente sind teilweise vorbereitet oder als optionale Gestaltungsmöglichkeiten vorgesehen und nicht automatisch Bestandteil der tatsächlichen Ausführung.

Auch im Innenbereich wurde großer Wert auf hochwertige Materialien und zeitloses Design gelegt. Verlegt wurde eleganter Eichen-Fischgrätparkett, ergänzt durch italienischen Naturmarmor in Badezimmern und WC-Bereichen. Flächenbündige Türen, hochwertige Holz-Alu-Fenster, elektrische Außenbeschattung sowie sorgfältig geplante Lichtkonzepte schaffen eine ruhige und luxuriöse Wohnatmosphäre.

Die technische Ausstattung entspricht modernem Premiumstandard: Fußbodenheizung über Luftwärmepumpe, Smart-Home-Steuerung, hochwertige LED-Beleuchtung sowie Vorbereitungen für Klimaanlage in den Aufenthaltsräumen sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Die Lage verbindet Ruhe, Privatsphäre und urbane Infrastruktur auf ideale Weise. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Straßenbahn- und Buslinien sowie die schnelle Anbindung an die U4 im Bereich Schönbrunn und Meidling. Dadurch sind sowohl die

Wiener Innenstadt als auch zahlreiche Freizeit- und Erholungsbereiche in kurzer Zeit erreichbar. Der Schlosspark Schönbrunn, Restaurants, Cafés, Nahversorger und Freizeitangebote befinden sich nur wenige Minuten entfernt und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Wohnfläche: ca. 165,45 m²

Außenflächen: ca. 99,80 m²

Nutzfläche gesamt: ca. 265,25 m²

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