

**Stilvolles Dachgeschoss mit Loggia & Terrasse –  
Luxuswohnen in 1010 Wien | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25780**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,76
<b>Gesamtmiete</b>	2.516,70 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.833,02 €
<b>Kaltmiete</b>	2.250,17 €
<b>Betriebskosten:</b>	263,25 €
<b>Heizkosten:</b>	193,67 €
<b>USt.:</b>	72,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

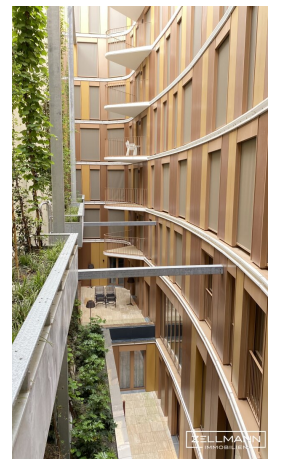
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

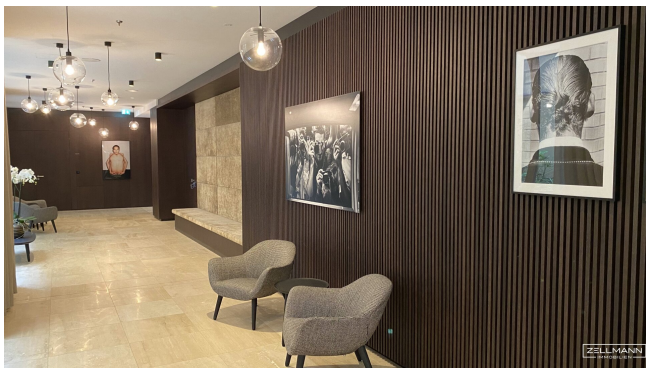














# Objektbeschreibung

## Luxuswohnen im Herzen Wiens – Dachgeschossapartment im ersten Bezirk

Stellen Sie sich vor, Sie wohnen mitten im ersten Bezirk von Wien. Dort, wo große Geschichte, internationale Kultur und urbane Eleganz eine einzigartige Symbiose eingehen. Nur wenige Gehminuten vom Stephansplatz entfernt, gelegen in einem luxuriösen und repräsentativen Appartementhaus, das von den international renommierten Architekten 3XN entworfen wurde.

Klare Architektur, hochwertige Materialien und ein durchdachtes Wohnkonzept prägen dieses außergewöhnliche Domizil. Ein stilvolles Zuhause für Menschen mit hohen Ansprüchen an Lage, Qualität und Design.

### Wohnen mit Anspruch und Atmosphäre

Das Apartment verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 72,5 m<sup>2</sup> und befindet sich im 1. Dachgeschoss. Ergänzt wird der Wohnraum durch eine Loggia mit ca. 4,0 m<sup>2</sup> sowie eine Terrasse mit ca. 1,8 m<sup>2</sup>, die einen privaten Rückzugsort im urbanen Umfeld bieten.

Der zentral gelegene Vorraum erschließt sämtliche Bereiche der Wohnung. Herzstück ist die großzügige Wohnküche, die Wohnen, Essen und Kochen in einem offen gestalteten Raum vereint. Durch die klare Zonierung entsteht ein harmonisches Raumgefühl mit viel Platz für gesellige Abende und entspanntes Wohnen. Die Küche ist funktional integriert und fügt sich selbstverständlich in das Gesamtbild ein.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für Rückzug und Erholung. Die teilweise vorhandenen Dachschrägen verleihen der Wohnung zusätzlichen Charakter und unterstreichen den exklusiven Dachgeschossflair.

Ein modernes Badezimmer, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum erhöhen den Alltagskomfort und sorgen für eine funktionale, gut organisierte Raumstruktur. Die Loggia und die Terrasse erweitern den Wohnraum nach außen und schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität.

### Technische Ausstattung und Wohnkomfort

Zeitgemäße Haustechnik sorgt für angenehmes Wohnen auf hohem Niveau. Fußbodenheizung und Klimatisierung gewährleisten ein komfortables Raumklima zu jeder Jahreszeit. Die durchdachte Planung ermöglicht eine effiziente Nutzung aller Wohnbereiche trotz der Dachgeschosslage.

### Service, der den Unterschied macht

Ein professioneller Doorman-Service verleiht dem Haus eine exklusive, internationale Note. Tagsüber heißt er Bewohner und Gäste persönlich willkommen, übernimmt die Annahme von Post und Lieferungen, koordiniert Reservierungen und steht als diskreter Ansprechpartner zur Verfügung – ein Service, wie man ihn aus erstklassigen Wohnhäusern internationaler Metropolen kennt.

#### **Exklusive Gemeinschaftsbereiche**

Den Bewohnern steht ein stilvoll gestalteter Salon zur Verfügung, ideal für private Dinner, Empfänge oder geschäftliche Treffen. Ausgestattet mit großem Esstisch, Bar, Küche, Bibliothek sowie Medien- und Musikanlage bietet dieser Raum ein repräsentatives Ambiente. Organisation, Vorbereitung und Reinigung erfolgen bequem über den Hausservice.

Ein voll ausgestattetes Fitnesscenter im Haus ermöglicht Training unabhängig von Tageszeit oder Wetter. Moderne Geräte, großzügige Fensterflächen sowie angeschlossene Umkleide- und Sanitärebereiche schaffen eine angenehme Trainingsatmosphäre. Ergänzend stehen separate Räume für Yoga, Massage oder Personal Training zur Verfügung.

#### **Eine Lage, die keine Wünsche offen lässt**

Das Objekt befindet sich im Herzen des ersten Bezirks, nur wenige Schritte von Freyung, Graben und Kohlmarkt entfernt. Die U-Bahn-Station Schottentor ist fußläufig erreichbar, ebenso kulturelle Einrichtungen und Naherholungsräume wie der Burggarten oder der Donaukanal. Eine Lage, die urbanes Leben, Kultur und Rückzug perfekt verbindet.

#### **Mietkonditionen**

Die monatliche Belastung umfasst sämtliche laufenden Kosten des Apartments einschließlich der allgemeinen Betriebskosten, des exklusiven Concierge-Services sowie der Akontozahlungen für Wasser, Heizung und Kühlung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap