

## **Stilvolle Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen und spektakulärem Wienblick!**



**Objektnummer: 2258/81**

**Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	102,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	915.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

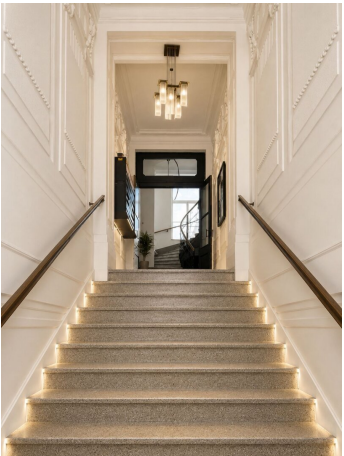
## Ihr Ansprechpartner

**Kathrin Rieser**

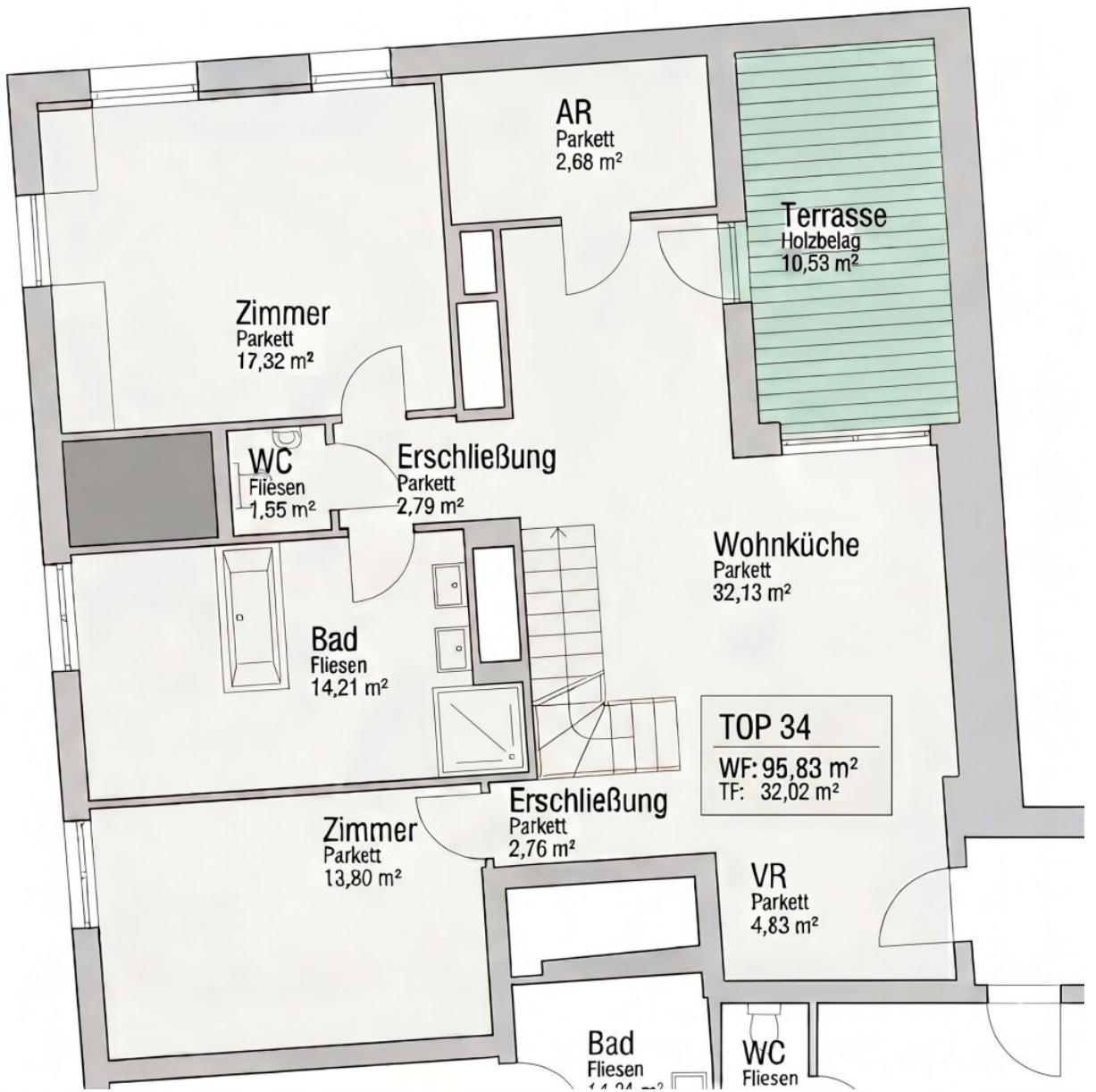
MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

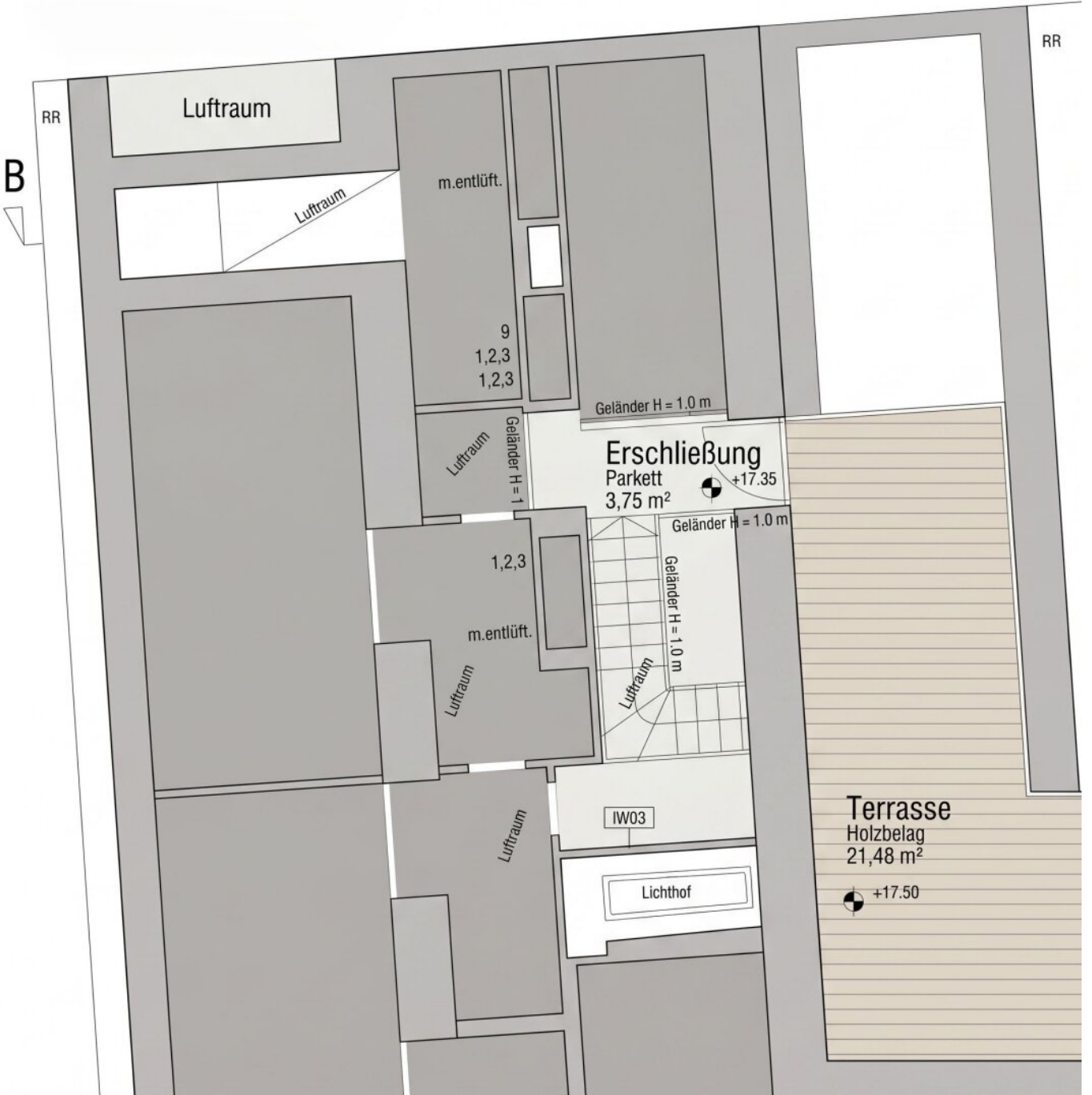
T +43 1 321 00 03

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









## Objektbeschreibung

Im Rahmen eines exklusiven Dachgeschossausbaus entstehen in einem stilvollen Wiener Altbau in der Ratschkygasse acht hochwertige Eigentumswohnungen auf zwei neu errichteten Ebenen. Gleichzeitig wird die gesamte Liegenschaft umfassend modernisiert und durch einen Personenlift, neue Kellerabteile sowie einen Fahrradraum nachhaltig aufgewertet.

Die Fertigstellung des Projekts ist für Spätsommer 2026 geplant.

### TOP 34

Diese hochwertige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 102 m<sup>2</sup> überzeugt mit zwei großzügigen Terrassen sowie einem beeindruckenden Panoramablick über Wien.

Die intelligente Raumaufteilung schafft eine angenehme Balance zwischen Offenheit und Privatsphäre und eignet sich perfekt für Paare oder kleine Familien.

### Besondere Highlights der Wohnung:

- Zwei Terrassen mit herrlichem Ausblick
- Tageslichtbad mit Dachflächenfenster
- Großzügiger Wohn- und Küchenbereich ohne Dachschrägen
- Praktischer Abstellraum mit zusätzlichem Stauraum

Da sich das Projekt derzeit noch in der finalen Bauphase befindet, können individuelle Wünsche hinsichtlich Grundrissgestaltung und Ausstattung aktuell noch berücksichtigt werden.

Hinweis: Die dargestellten Visualisierungen sind als Beispielbilder zu verstehen und wurden teilweise KI-generiert. Sie dienen der Veranschaulichung möglicher Gestaltungskonzepte. Aufgrund des Baufortschritts können Ausstattungsdetails vom finalen Zustand abweichen.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap