

## **Dachgeschoss-Highlight mit privatem Liftausstieg & spektakulärem Wienblick**



**Objektnummer: 2258/80**

**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>	139,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<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>	1.199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Kathrin Rieser**

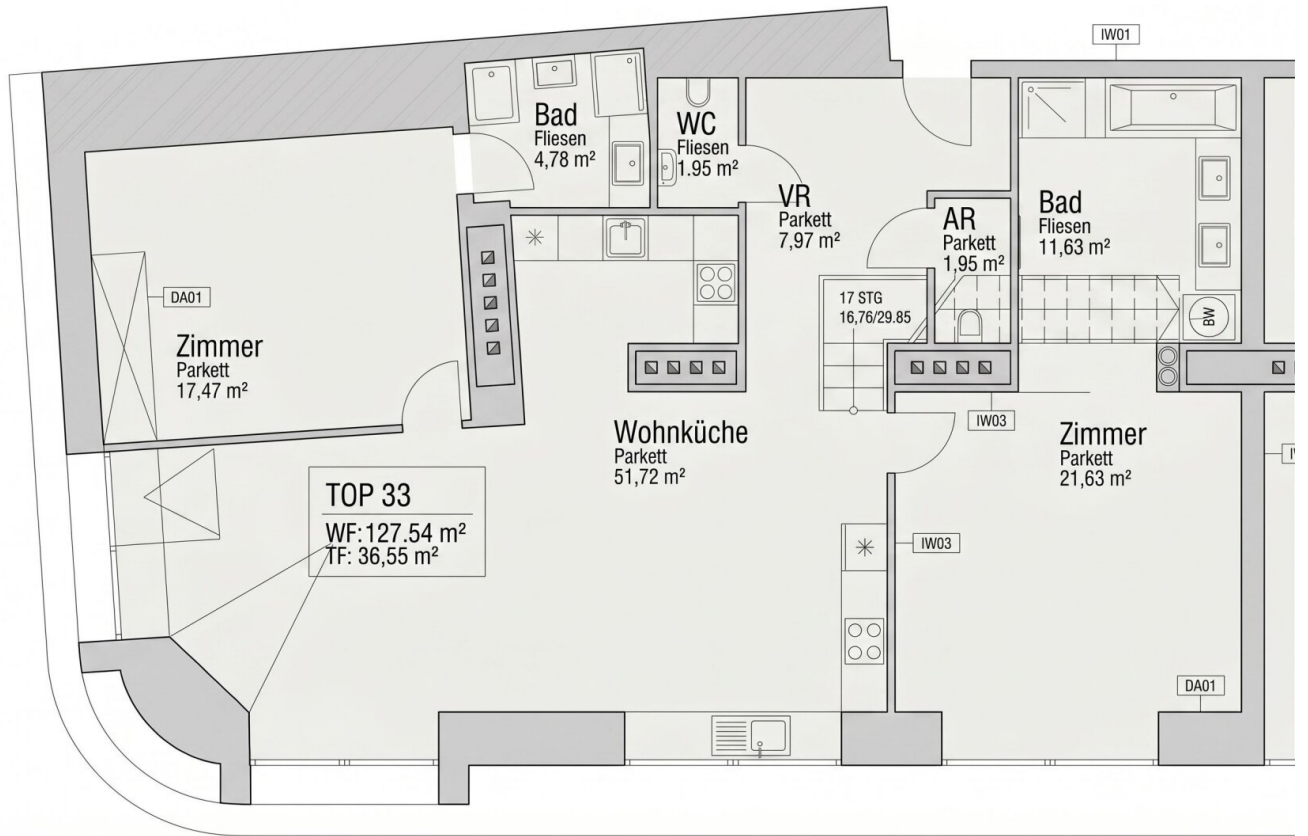
MAXSTA Immo GmbH  
Dreherstraße 39  
1110 Wien

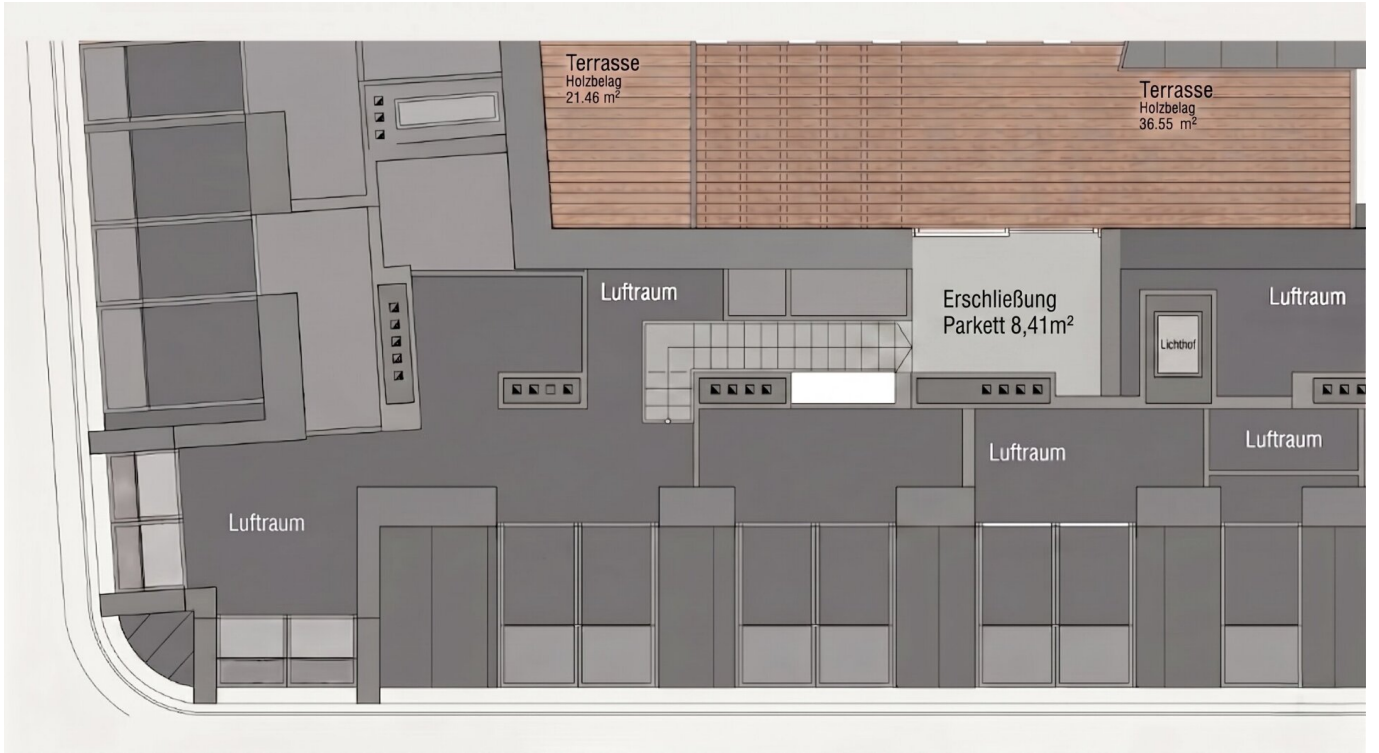
T +43 1 321 00 03

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 33

Diese exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit rund 88 m<sup>2</sup> vereint außergewöhnliche Architektur, hochwertige Ausstattung und einzigartigen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die großzügige Dachterrasse mit privatem Liftausstieg eröffnet einen beeindruckenden Panoramablick über Wien und schafft ein besonderes Wohngefühl über den Dächern der Stadt.

Ein architektonisches Highlight stellt die stilvolle Gaube im Wohnbereich dar, die eine beeindruckende Raumhöhe von rund 5 Metern ermöglicht und dem Wohnraum eine offene, lichtdurchflutete Atmosphäre verleiht.

Der durchdachte Grundriss sorgt für ein angenehmes Maß an Privatsphäre und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

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

### Ausstattungs-Highlights

- Fußbodenheizung
- Energieeffiziente Luft-Wärmepumpe für Heizung & Warmwasser
- Klimageräte
- Hochwertige Echtholzparkettböden
- Großformatige Fliesen in den Sanitärräumen
- Wasser-, Strom- und Beleuchtungsauslässe auf den Freiflächen
- Medienanschlüsse (UPC & A1)

Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung übermitteln wir Ihnen gerne auf Anfrage. Sonderwünsche können derzeit 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