LUXURIÖSES WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN WIENS – 5-ZIMMER-DG-WOHNUNG NAHE PRATER



Objektnummer: 7320/527

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	161,32 m²
Nutzfläche:	188,76 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 40,88 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	1.690.000,00 €
Betriebskosten:	505,62 €
USt.:	52,20 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Boris Bueer

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3



















































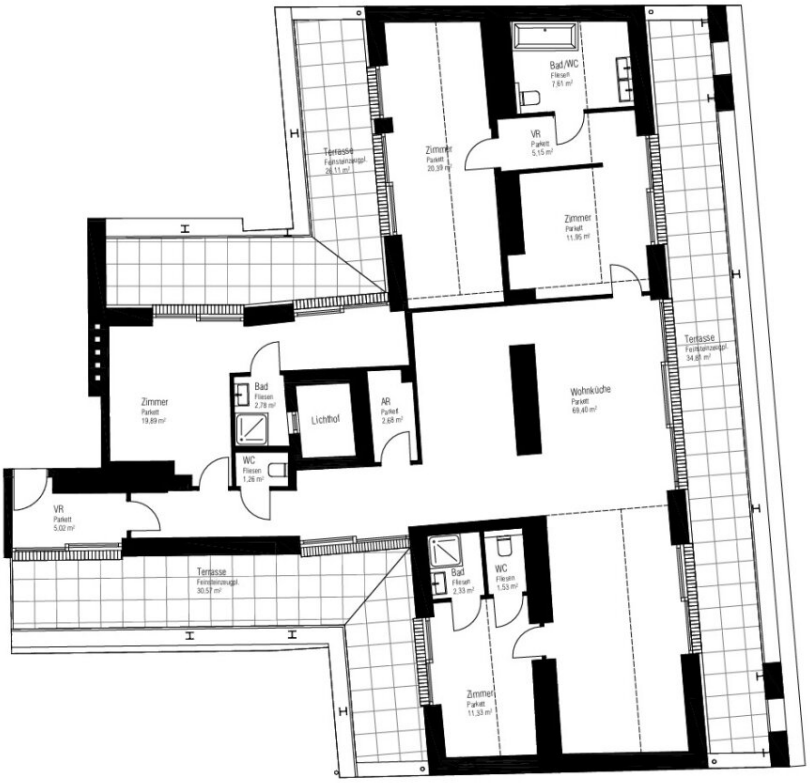









ESEN



1. Dachgeschoß

Vorraum	5,02 m²
WC	1,26 m²
Abstellraum	2,68 m²
Bad	2,78 m²
Vorraum	5,15 m²
Bad/WC	7,61 m²
Bad	2,33 m²
WC	1,53 m²
Zimmer	11,33 m²
Zimmer	11,95 m²
Zimmer	20,39 m²
Zimmer	19,89 m²
Wohnküche	69,40 m²
Wohnfläche	**161,32 m²**
Terrasse	34,81 m²
Terrasse	30,57 m²
Terrasse	26,11 m²
Terrassenfläche	**91,49 m²**

Objektbeschreibung

In begehrter Wiener Lage präsentiert sich diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung als wahres Wohnjuwel für höchste Ansprüche in unmittelbarer Nähe des Wiener Praters. Auf rund 162 m² Wohnfläche, ergänzt durch großzügige Terrassenflächen von insgesamt ca. 92 m², erstreckt sich ein großzügiges 5-Zimmer-Konzept und vereint diese Immobilie luxuriöses Wohnen, durchdachte Architektur und ein einzigartiges Freiraumkonzept auf einer Ebene.

Ein besonderes Highlight: Drei traumhafte Terrassen, darunter eine südseitige Hauptterrasse, bieten spektakuläre Ausblicke auf die Wiener Skyline sowie viel Platz zum Entspannen und Genießen. Der Prater schafft eine ruhige, private Atmosphäre mitten in der Stadt.

Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 162 m²

NFL: ca. 189 m²

Terrassen: 3

Zimmer: 5

WC: 3

Bad: 3

Abstellraum: 1

Lift: ja

Keller: ja

Beschreibung:

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die beeindruckende Raumhöhe gemeinsam mit den großzügigen Fensterflächen ein außergewöhnliches Gefühl von Offenheit, Licht und Eleganz. Die gesamte Wohnung wurde mit Fokus auf Wohnkomfort, Großzügigkeit und Privatsphäre konzipiert und überzeugt durch eine moderne, klar strukturierte Raumaufteilung.

Das Herzstück der Immobilie bildet die großzügige Wohnessküche mit weitläufigem Wohn- und Essbereich. Der offen gestaltete Raum begeistert durch seine lichtdurchflutete Atmosphäre und schafft ein exklusives Wohnambiente mit direktem Zugang zur beeindruckenden südseitigen Hauptterrasse. Hier eröffnet sich ein traumhafter Skylineblick

über Wien, ein Ort, der sowohl tagsüber als auch in den Abendstunden eine besondere Wohnqualität bietet. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für stilvolle Lounge- und Essbereiche und erweitert den Wohnraum harmonisch ins Freie.

Besonders hervorzuheben ist das durchdachte Terrassenkonzept: Sämtliche Zimmer verfügen über einen direkten Ausgang auf eine Terrasse. Die Wohnung befindet sich zudem vollständig auf einer Ebene, wodurch ein besonders komfortables und harmonisches Wohngefühl entsteht.

Der private Wohnbereich überzeugt durch absolute Ruhelage, da sämtliche Schlafzimmer hofseitig ausgerichtet sind. Dies garantiert maximale Privatsphäre und angenehme Ruhe mitten in der Stadt.

Das Raumkonzept umfasst insgesamt fünf Zimmer und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Familien, anspruchsvolle Paare oder Personen mit Bedarf an Homeoffice- und Gästebereichen.

Ausstattung:

- Parkettböden
- Sicherheitstüre
- Fliesen (in den Nassräumen)
- Gegensprechanlange
- Abstellräume
- 3 Terrassen
- hofseitige Schlafzimmer mit Terrassen
- Fußläufig zum Wiener Prater – perfekte Kombination aus Natur & Stadtleben
- Klimaanlage & Fußbodenheizung

- Lichtdurchflutete Räume dank großer Glasfronten
- Fahrradraum
- elektrische Außenjalousien

Kosten:

Monatliche Vorschreibung inkl. BK, RR, Lift-Bk & USt.: EUR 751,22

KP: EUR 1.690.000,-

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Kontakt:

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Boris Büer unter 069919473730 oder unter boris.bueer@wisionhome.at

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap