# Boutique Villa Penthouse & spektakuläre Dachterrasse mit Blick auf die Gloriette



**Objektnummer: 6460/356**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Baujahr:** | 1920 |
| **Zustand:** | Voll_saniert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 108,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 50,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 1.064.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

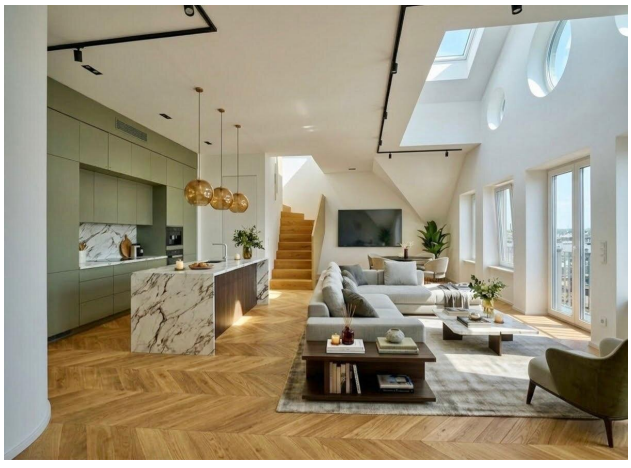
## Ihr Ansprechpartner



**Cathrin Markiewicz**

Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien































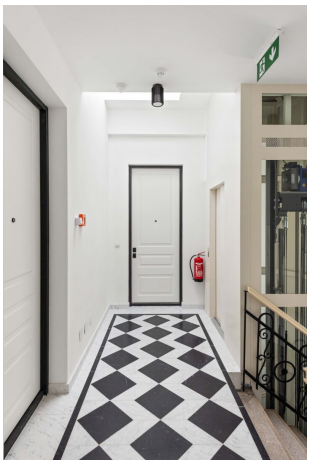

hansgrohe









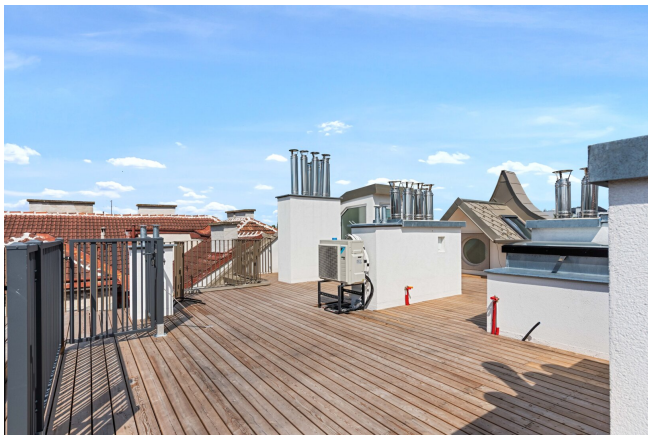




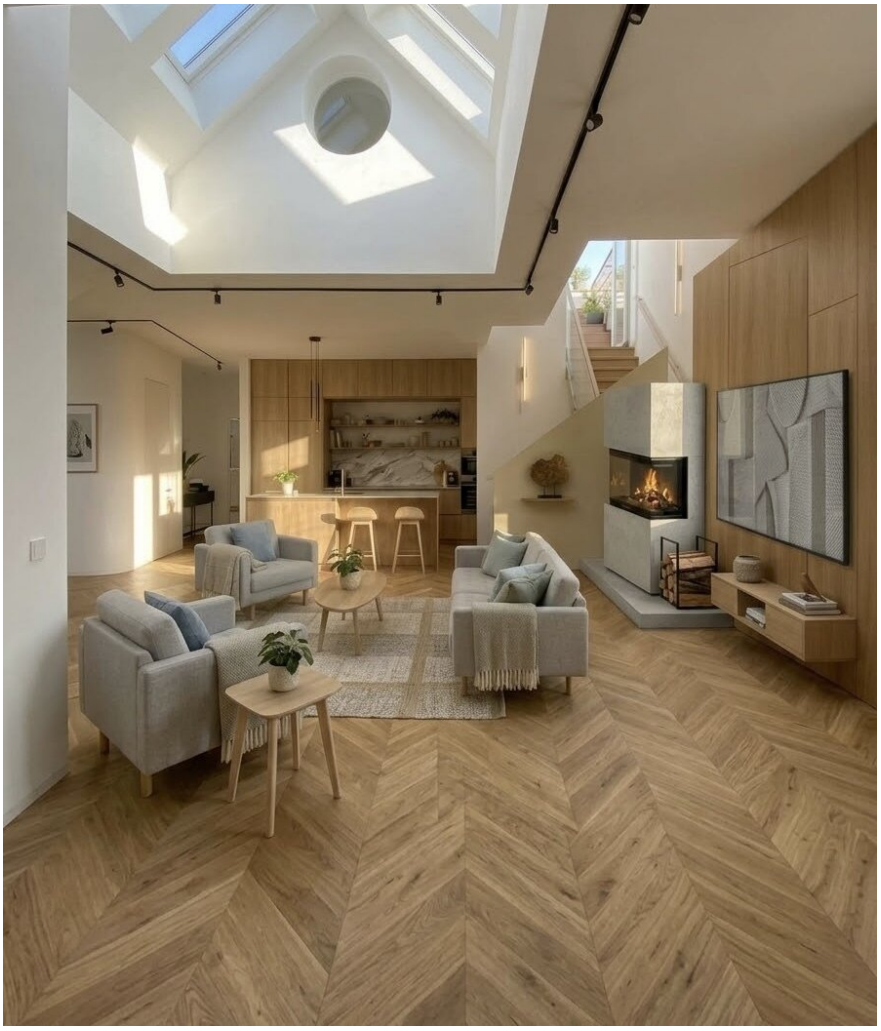






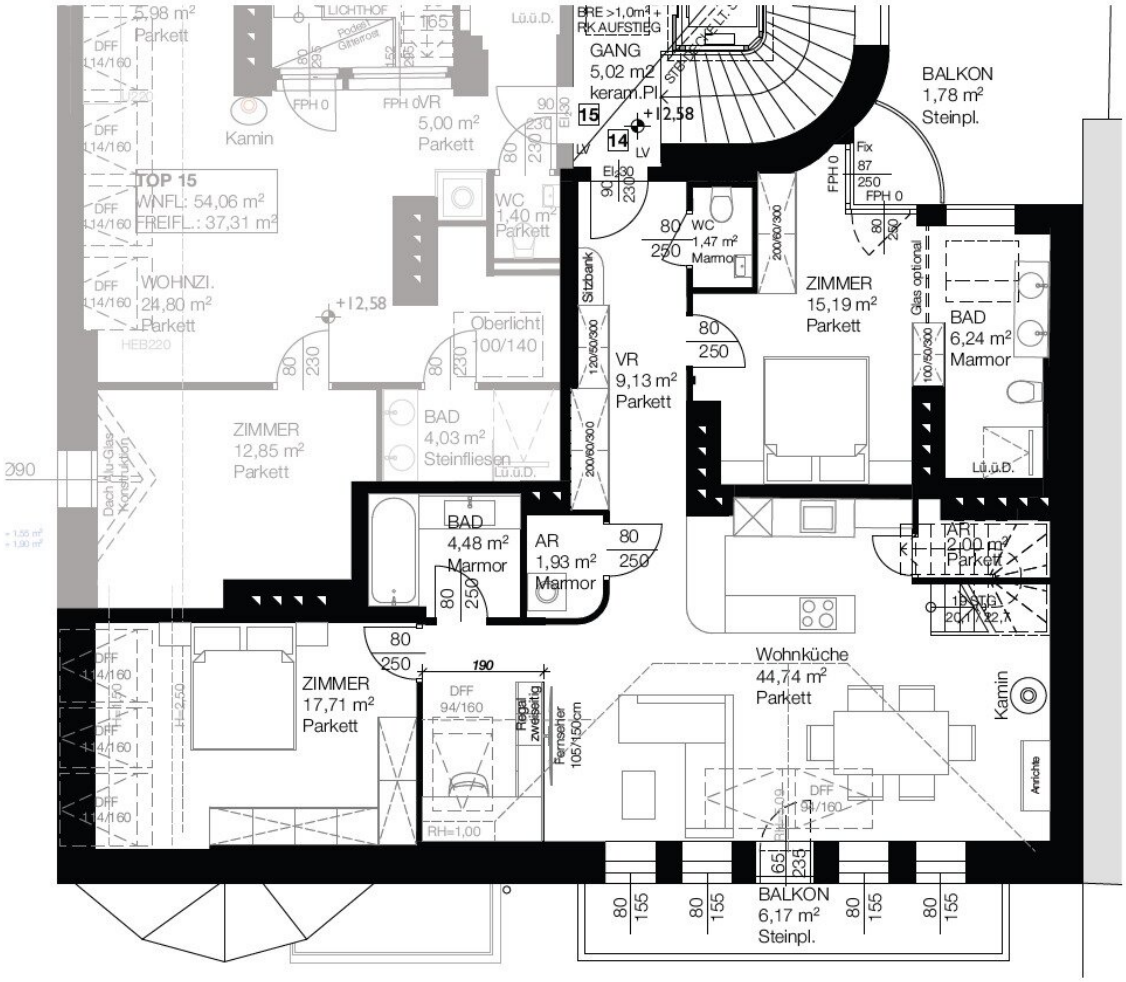













Grundriss Dachgeschoss M 1:75


Rooftop Cinema
Dach-
aufbau
DF-13
Schutzgeländer
Vorraum
Parkett
0,99 m²
H: 2,10 m
Terrasse Top14
56 m²
+3,85
Rooftop Cinema
+4,96
DF-14
100x150
DF-04a
DF-12
DF-xx
DF-11

# Objektbeschreibung

**Architektur, Licht und außergewöhnliche Freiräume in begehrter Wohnlage**

In ruhiger Lage zwischen Hetzendorf und Hietzing entstand **auf einem historischen Altbau** ein **exklusives Neubau Dachgeschossprojekt**, das modernes Wohnen mit architektonischer Klarheit und **hochwertiger Bauausführung** verbindet. Das von Olena Chichuk und Christian Schwarzinger entworfene Ensemble mit insgesamt 3 Einheiten beeindruckt durch offene Raumkonzepte, **hohe Decken (bis zu 4,5m)**, weitläufige Terrassenflächen und ein Wohngefühl voller Licht und Privatsphäre.

Klare Linien, harmonische Proportionen und eine **zeitlose Materialästhetik** prägen die Architektur. Großzügige Fensterflächen und Dachflächenfenster schaffen helle, luftige Räume und eröffnen eindrucksvolle Ausblicke über die Villendächer von Hetzendorf.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen ca. 250m² großen Gemeinschaftsgarten.

Die Nähe zu **Schloss Schönbrunn und Schloss Hetzendorf** sowie die Verbindung aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld machen dieses Projekt zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Wohnungsmarkt.

**ARCHITEKTUR & WOHNQUALITÄT**

Im Zentrum des **architektonischen Konzepts von dem hochkarätigen Architektenduo Olena Chichuk und Christian Schwarzinger** steht die Verbindung von historischer Substanz und zeitgemäßem Wohnkomfort. **Großzügige Raumhöhen, lichtdurchflutete Räume und ausgewählte klassische Elemente** schaffen eine Atmosphäre, die Offenheit und Privatsphäre auf elegante Weise vereint. Die Wohnungen zeichnen sich durch eine klare, zeitlose Gestaltung aus, die repräsentative Wirkung mit wohnlicher Zurückhaltung verbindet. Besonderes Augenmerk lag auf der Verwendung **hochwertiger, natürlicher Materialien, die den Räumen Beständigkeit, Wärme und eine langlebige Ästhetik** verleihen. So entsteht ein **Wohnkonzept, das historischen Charakter bewahrt und zugleich den Ansprüchen modernen Wohnens** gerecht wird.

**MEHRWERT - ANKOMMEN & EINZIEHEN**

- hochwertige Bau- und Ausführungsqualität
- fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum
- beeindruckende Raumhöhen

- lichtdurchflutete Wohnbereiche
- großzügige Terrassen und Balkone

**AUSSTATTUNG**

- Effizientes Energiekonzept mit Fußbodenheizung mit Wärmepumpen
- passive Kühlung über Fußboden (Bauteilkühlung)
- Klimamanlage vorbereitet
- Sicherheitseingangstüren
- Flächenbündige Innentüren ( aus Italien ) weiss lackiert / oder Spiegel in bronze
- Balkon- und Terrassentüren: Holz – Alu Schiebetüren, weiss lackiert
- Vertikale Fenster: Holz-Alu.
- Dachflächenfenster: Klapp- oder Schwingfenster: Holz-Alu VELUX mit Elektrojalousien
- Sonnenschutz bei allen Fenstern
- SMART HOME via App
- Vorbereitung für offene Kamine

- französicher Fischgrät Eiche

- Bäder, WC: Naturstein ( Marmor aus Italien ) Carrara Gioia und Crema Luna - LED Beleuchtung von Delta Light

- Armaturen Hansgrohe schwarz gebürstet oder bronze gebürstet.

- WC-Ausstattung: Hansgrohe, Geberit

- Balkon/Dachterrasse: Naturholz - Lärche geölt - LED Beleuchtung 3000K.

- Vorbereitung für die Installation eines Whirlpools und/oder einer Sauna

- Terrasseninnenverkleidung mit weißer Alucobond-Platte

- Naturmarmor ( Klassische Ausführung ) in Aufzug und Stiegenhaus mit schwarzem Geländer

- neuer Aufzug in weiß mit LED Beleuchtung

**LAGE - EIN ZUHAUSE ÜBER DEN DÄCHERN WIENS**

Die Strohberggasse befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im begehrten Hetzendorf an der Grenze zum 13. Bezirk Hietzing. Die Umgebung zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Wiens und bietet eine gelungene Kombination aus viel Grün, Lebensqualität und hervorragender Infrastruktur.

Schloss Schönbrunn und Schloss Hetzendorf mit ihren weitläufigen Parkanlagen sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befinden sich Nahversorger, Cafés, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

- Bahnhof Wien Hetzendorf

- Straßenbahnlinien mit schneller Verbindung Richtung Meidling und Innenstadt
- gute Erreichbarkeit der U-Bahn

Auch mit dem Auto bietet der Standort eine hervorragende Infrastruktur:

- schnelle Anbindung an die A23 Südosttangente
- kurze Wege Richtung Innenstadt
- gute Erreichbarkeit des Flughafens Wien

**DETAILS Top 14 - Dachgeschoss**

**Der aktuelle Grundriss überzeugt mit zwei Schlafzimmern, zwei Bädern und einer großzügigen Wohnküche. Auf Wunsch kann die Wohnung ohne Aufpreis direkt durch den Bauherrn in eine 4-Zimmer-Wohnung mit drei Schlafzimmern umgestaltet werden. Auch bei dieser Variante bleibt eine überaus großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche erhalten, die viel Raum zum Wohnen und Wohlfühlen bietet.**

**Ein entsprechendes Planbeispiel finden Sie anbei.**

108 m² Wohnfläche + ca. 56 m² Dachterrasse + 2 Balkone & Raumhöhen von ca. 3 bis 4,5 m

- Wohnküche 44,74m² mit Balkon 6,17m²
- Schlafzimmer 15,19m² mit Balkon 1,78m² und ENSUITE Bad 6,24m²
- weiteres Schlafzimmer 17,71m²
- optionales 3. Schlafzimmer

- Badezimmer 4,48m²
- Gäste WC
- Technikraum

**KONDITIONEN**

**Kaufpreis EUR 1.064.000,-**

**Monatliche Betriebskosten (vorläufig): EUR 387,31**

**Provision: 3% des Kaufpreises + USt.**

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** ab sofort

***Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.***

**Einige der dargestellten Bilder wurden mithilfe von KI visualisiert und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Das Penthouse wird unmöbliert verkauft.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in*

*(Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

**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 <1.000m

**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