

**Exklusive Maisonette-Wohnungen | Terrassen |  
Dachterrassen | 360° Rundumblick | Toplage 1180 | Nähe  
Kutschkermarkt**



**Objektnummer: 1945/265**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	134,50 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	134,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	11,45 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,50
<b>Kaufpreis:</b>	1.045.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	183,45 €
<b>USt.:</b>	20,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

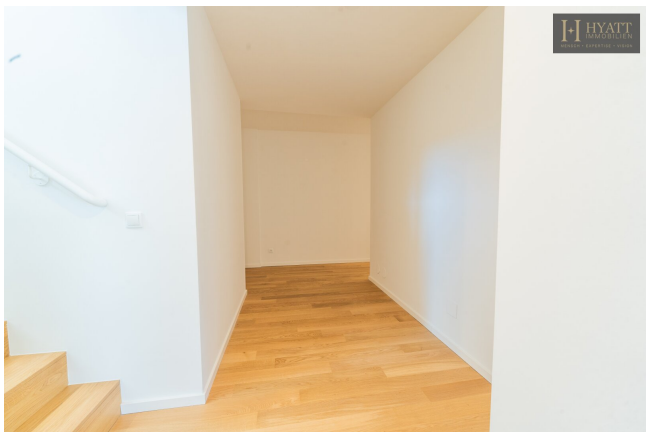
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sofia Agnes Gal**







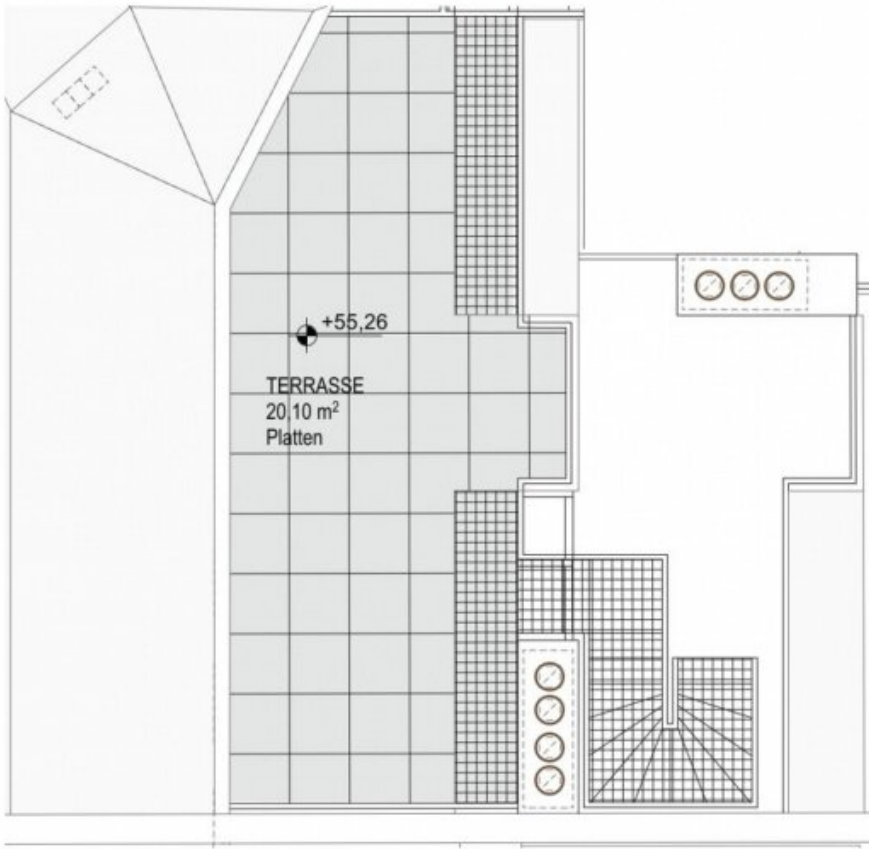




## 1. DACHGESCHOSS



## 2. DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT



## Objektbeschreibung

Diese ca. 104 m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung bietet Wohnen auf höchstem Niveau – mit durchdachter 3,5 Zimmer Raumaufteilung, **zwei großzügigen Terrassen** und einem zusätzlichen Raum, der sich ideal als Home-Office oder Rückzugsbereich eignet.

Die Wohnung erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoss eines aufwendig sanierten Altbaus in einer der beliebtesten Lagen des 18. Bezirks. Die Krönung bildet die ca. 20,1 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit **360-Grad-Blick über Wien**.

### **RAUMAUFTEILUNG (ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche):**

- Offener Wohn-Essbereich mit Zugang zur hofseitigen Terrasse (ca. 10,4 m<sup>2</sup>)
- Masterbedroom mit **begehbarem Schrankraum** und **zusätzlichem, angrenzendem Raum (ideales Arbeitszimmer)**
- Weiteres Schlafzimmer
- Stilvolles Badezimmer mit **Badewanne und Dusche**
- Separates WC
- Praktischer Einlagerungsraum ca. 11 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse mit ca. 20,1 m<sup>2</sup> – mit traumhaftem Wienblick

Ein Garagenplatz kann um **€ 60.000,-** zusätzlich erworben werden.

### **Gesamtnutzfläche: ca. 135 m<sup>2</sup> inkl. Freiflächen**

Teil eines exklusiven Projekts mit sieben neu errichteten Dachgeschosswohnungen in bester Lage von Währing – nahe Kutschkermarkt, Türkenschanzpark, Aumannplatz und Schubertpark.

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 <500m

Krankenhaus <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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap