

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



Objektnummer: 1945/264

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

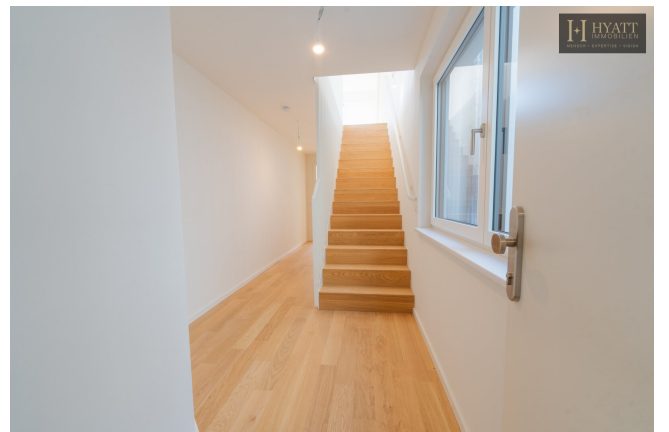
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,60 m ²
Nutzfläche:	147,20 m ²
Gesamtfläche:	142,20 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	11,37 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	165,49 €
USt.:	18,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oleg Gumeniuk



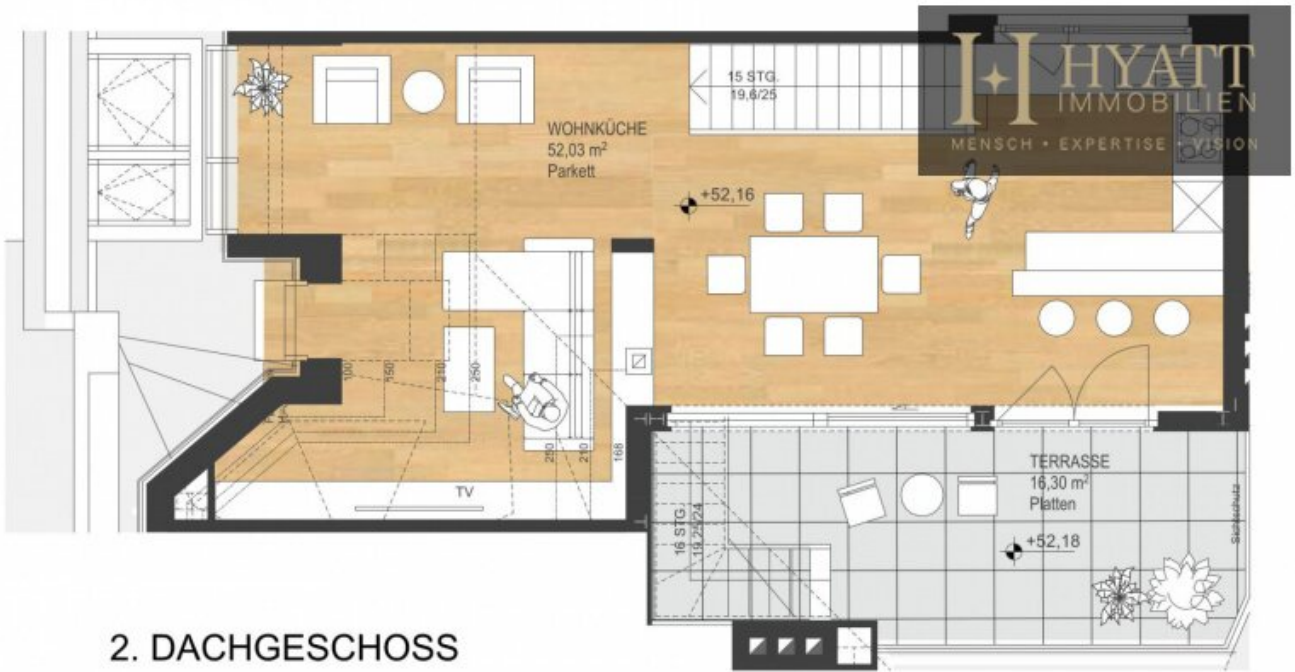




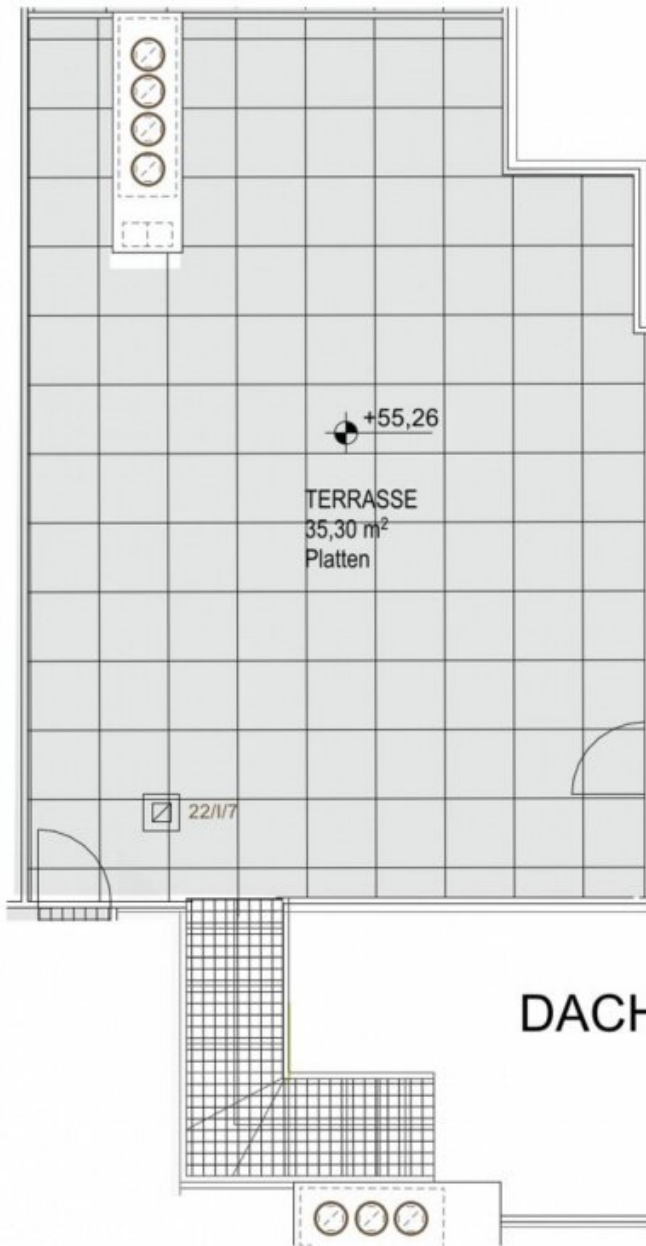




1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT



Objektbeschreibung

Diese elegante ca. 96 m² große Maisonettewohnung vereint stilvolles Wohnen auf zwei Ebenen mit großzügigen Außenflächen und einem unvergleichlichen **Rundumblick von der Dachterrasse**. Sie erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoss eines hochwertig ausgebauten Altbaus in einer der begehrtesten Lagen des 18. Bezirks.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 35,3 m² große Dachterrasse mit **360-Grad-Panoramablick über Wien**. Zusätzlich steht eine ca. 16,3 m² große hofseitige Terrasse zur Verfügung – ideal für private Auszeiten mitten in der Stadt.

RAUMAUFTEILUNG (ca. 96 m² Wohnfläche):

- Großzügiger Wohn-Essbereich mit Zugang zur hofseitigen Terrasse
- Schlafzimmer mit angrenzendem **begehbarem Schrankraum (halbes Zimmer)**
- Stilvolles Badezimmer mit **Badewanne und Dusche**
- Separates WC
- Praktischer Einlagerungsraum ca. 11 m²
- Dachterrasse mit ca. 35,3 m² – ideal für entspannte Stunden mit Aussicht

Ein Garagenplatz ist optional um € 60.000,– erhältlich.

Gesamtnutzfläche: ca. 147 m² inkl. Freiflächen

Diese Wohnung ist Teil eines exklusiven Dachgeschossprojekts mit insgesamt sieben Einheiten in einem stilvollen Wiener Altbau – nur wenige Gehminuten vom Kutschkermarkt, Aumannplatz, Türkenschanzpark und Schubertpark entfernt.

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