

**Exklusiver Dachgeschoss-Erstbezug mit historischer  
Substanz, Balkon und privater Terrasse**



**Objektnummer: 8485/81**

**Eine Immobilie von SR Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1892
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	93,21 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	270,35 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	211,47 €

## Ihr Ansprechpartner



### Sara Rexhepi

SR Immobilien  
Kratzlgasse 3/1/37  
1190 Wien

T +43 676 6008063?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Historische Substanz, moderner Erstbezug und private Außenflächen

Unweit des Belvedere präsentiert sich diese exklusive Dachgeschosswohnung als außergewöhnliches Wohnangebot in einer historischen Liegenschaft aus dem Jahr 1892. Bereits beim Betreten vermittelt das Gebäude eine besondere Atmosphäre: ein repräsentatives Entrée, eine großzügige Eingangshalle und ein begrünter Innenhof bilden einen stilvollen Rahmen für diese besondere Adresse.

Laut vorliegenden Objektinformationen wurde die Liegenschaft ursprünglich vom Kunsttischler Kaiser Franz Josephs I. errichtet und trägt bis heute ihren historischen Wiener Charakter in sich. In diesem besonderen Umfeld verbindet die Wohnung klassische Architektur mit modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und privaten Außenflächen.

## Highlights auf einen Blick

ca. 93,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche | ca. 107 m<sup>2</sup> Nutzfläche | 3 Zimmer | 1 Bad | 1 WC | 2 Ebenen: 1. Dachgeschoss und 2. Dachgeschoss | ca. 17,74 m<sup>2</sup> Balkonfläche | ca. 9,36 m<sup>2</sup> Terrassenfläche | Terrasse mit Gartenblick | Erstbezug / schlüsselfertig | hochwertige Einbauküche | Fußbodenheizung und Deckenkühlung | Luftwärmepumpe | BUS-System | elektrisch bedienbare Velux-Fenster mit Sonnenschutz und App-Steuerung | Eichenparkett in Fischgrätverlegung | HWB 34,7 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE 0,73

## Wohnen mit Charakter auf zwei Ebenen

Auf ca. 93,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich der Erstbezug über zwei Ebenen und bietet ein Wohngefühl, das Ruhe, Stil und urbane Lebensqualität harmonisch vereint. Der offene Wohn-Ess-Bereich mit Küche bildet den Mittelpunkt der unteren Ebene und öffnet sich zu einem ca. 17,74 m<sup>2</sup> großen Balkon. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Schlafzimmer, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer sowie eine separate Toilette.

Das zweite Dachgeschoss ist als privater Rückzugsbereich konzipiert. Ein großzügiger Raum mit ca. 31,10 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zur ca. 9,36 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Gartenblick schafft ein besonders exklusives Wohngefühl – ideal als Masterbereich, ruhiger Schlafbereich oder stilvolles Homeoffice. Ein zusätzlicher Abstellraum ergänzt das Raumangebot funktional.

## Ausstattung, Kosten und Hinweis zu den Visualisierungen

Die Ausstattung wurde mit hohem Anspruch an Komfort, Technik und Materialqualität umgesetzt. Eichenparkett in geölter Fischgrät-Verlegung, Fußbodenheizung, Kühldecke, BUS-System sowie hochwertige Stein- und Keramikausstattung unterstreichen den gehobenen

Charakter dieses Erstbezugs. Die Küche ist vollständig ausgestattet und verfügt über Geräte der Marke Siemens. In den Nassräumen kommen exklusive Materialien wie Silestone und Dekton von Cosentino zum Einsatz. Elektrisch bedienbare Velux-Fenster mit Außen- und Innenrollos, Sensorik und App-Steuerung sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort.

Pkw-Stellplätze können in unmittelbarer Nähe um € 120,00 inkl. USt. pro Monat angemietet werden.

Die monatliche Gesamtbelastung laut aktueller Kostenaufstellung beträgt derzeit € 481,82. Separat verrechnete Heiz- und Warmwasserkosten sind darin nicht enthalten.

Einzelne Bilder wurden professionell digital visualisiert und teilweise virtuell möbliert, um das Potenzial, die Atmosphäre und mögliche Einrichtungskonzepte der Räumlichkeiten anschaulich darzustellen. Die dargestellten Möbel, Dekorationen und losen Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Diese Dachgeschossresidenz vereint historische Wiener Architektur, moderne Ausstattung, private Außenflächen und eine ruhige Lage nahe dem Belvedere – ein besonderes Zuhause für Menschen, die urban leben möchten, ohne auf Rückzug, Qualität und Wohnatmosphäre zu verzichten.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sr-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap