

**Exklusive Dachgeschossresidenz im 3. Bezirk – Pool,
privater Heimaufzug und außergewöhnliche Freiflächen**



Objektnummer: 8485/79

Eine Immobilie von SR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1892
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	209,78 m ²
Nutzfläche:	245,00 m ²
Zimmer:	6
WC:	3
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 34,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	2.650.000,00 €
Betriebskosten:	592,14 €
Sonstige Kosten:	468,50 €
Infos zu Preis:	

Monatliche Vorschreibung kalt: ca. € 1.060,64 netto exkl. Heizkosten, Warmwasser und USt.

Ihr Ansprechpartner



Sara Rexhepi

SR Immobilien
Kratzlgasse 3/1/37
1190 Wien

T +43 676 6008063?























Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen auf drei Ebenen

Diese außergewöhnliche Dachgeschossresidenz präsentiert sich als hochwertiger Erstbezug in einem charaktvollen Altbau aus dem Jahr 1892. Auf ca. 209,78 m² Wohnfläche und ca. 245 m² Nutzfläche vereint die Immobilie großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und außergewöhnliche Freiflächen auf drei Ebenen.

Mit sechs Zimmern, drei Terrassen, einem Balkon sowie einem privaten Heimaufzug bietet diese Residenz ein Wohnkonzept, das Privatsphäre, Komfort und repräsentatives Wohnen auf besondere Weise verbindet.

Highlights auf einen Blick

ca. 209,78 m² Wohnfläche | ca. 245 m² Nutzfläche | 6 Zimmer | 2 Bäder | 3 WCs | 3 Ebenen: 1. Dachgeschoss, 2. Dachgeschoss und Dachterrasse | ca. 81,08 m² Terrassenflächen | ca. 10,11 m² Balkonfläche | private Dachterrasse mit Pool | Gegenstromanlage und Whirlpool-Funktion | privater Heimaufzug | barrierefreie Erreichbarkeit | Erstbezug / schlüsselfertig | sofort verfügbar | HWB 34,7 kWh/m²a | fGEE 0,73

Raumkonzept

Die Residenz überzeugt durch eine klare, hochwertig durchdachte Raumstruktur. Das 1. Dachgeschoss bildet die private Rückzugsebene mit Schlaf-, Arbeits- und Badezimmerbereichen. Im 2. Dachgeschoss befindet sich der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit Küche sowie Zugang zu den Terrassen. Die Dachterrasse erweitert das Wohnkonzept um eine außergewöhnliche private Außenfläche mit Dachterrassen-Pool, Gegenstromanlage und Whirlpool-Funktion.

Die detaillierten architektonischen Grundrisse stellen wir bei weiterführendem Interesse gerne zur Verfügung.

Bereits die Eingangsebene vermittelt ein Gefühl von Ruhe und Privatheit. Hier befinden sich mehrere großzügig geschnittene Räume, die flexibel als Schlaf-, Gäste-, Kinder- oder Arbeitsbereiche genutzt werden können. Zwei hochwertig ausgestattete Bäder, separate WCs sowie ein hofseitiger Balkon ergänzen diese Ebene und schaffen eine klare Trennung zwischen privatem Rückzugsbereich und repräsentativen Wohnflächen.

Über den privaten Heimaufzug oder die innenliegende Treppe gelangt man in das darüberliegende Wohngeschoss. Hier eröffnet sich ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Küche sowie einem zusätzlichen Wohnbereich. Zwei hofseitig

gelegene Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und schaffen geschützte Rückzugsorte mit angenehmer Privatsphäre.

Das besondere Highlight bildet die weitläufige Dachterrasse mit privatem Dachterrassen-Pool, Gegenstromanlage und Whirlpool-Funktion. Eine Outdoor-Dusche, ein hochwertiges Sonnensegel sowie die Vorbereitung für eine optionale Outdoor-Küche schaffen eine exklusive Freiluftoase über den Dächern des 3. Bezirks.

Die Ausstattung erfüllt hohe Ansprüche an Komfort, Technik und Ästhetik: geölte Eichenparkettböden in Fischgrätverlegung, hochwertige Materialien in Küche und Bädern, Fußbodenheizung, Kühldecke, Luftwärmepumpe, BUS-System, elektrisch bedienbare Dachflächenfenster mit Sensorsteuerung sowie eine durchdachte Lichtplanung. Die vollständig ausgestattete Küche mit hochwertigen Markengeräten, darunter Siemens-Geräte sowie ein Bora-Induktionskochfeld mit integrierter Absaugung, fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein.

Das historische Gebäude überzeugt mit repräsentativem Entrée, großzügiger Eingangshalle und begrüntem Innenhof. Ursprünglich im Jahr 1892 vom Kunsttischler des Kaisers Franz Joseph I. errichtet, verbindet das Haus bis heute klassische Wiener Altbausubstanz mit einer ruhigen, gepflegten Atmosphäre.

Parken

PKW-Stellplätze können in unmittelbarer Nähe angemietet werden.

Ein besonderes Wohnangebot im 3. Bezirk

Diese Dachgeschossresidenz richtet sich an Menschen, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und außergewöhnliche Freiflächen in zentraler Wiener Lage suchen. Privater Heimaufzug, Dachterrassen-Pool, mehrere Terrassen, hochwertige Ausstattung und die historische Substanz des Gebäudes machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit im 3. Wiener Gemeindebezirk.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche 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