

**Erstbezug: Luxuriöse Dachgeschoss - Maisonette  
Wohnung mit Terrasse in Währinger Toplage! Klimatisiert,  
Smart-Home!**



**Objektnummer: 4252**

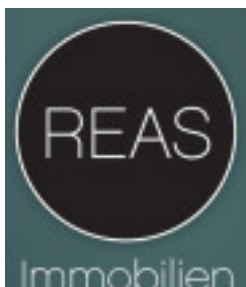
**Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	120,25 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	120,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	1.325.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,72 €
<b>USt.:</b>	21,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH  
Maxingstraße 12  
1130 Wien

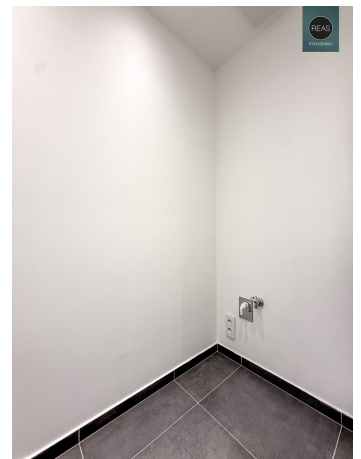




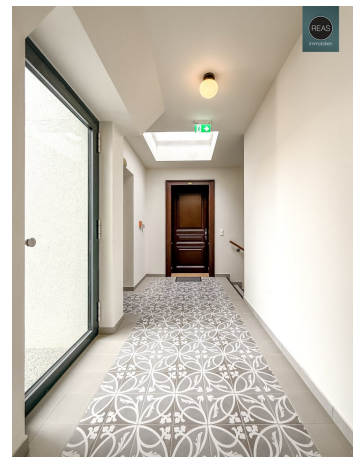












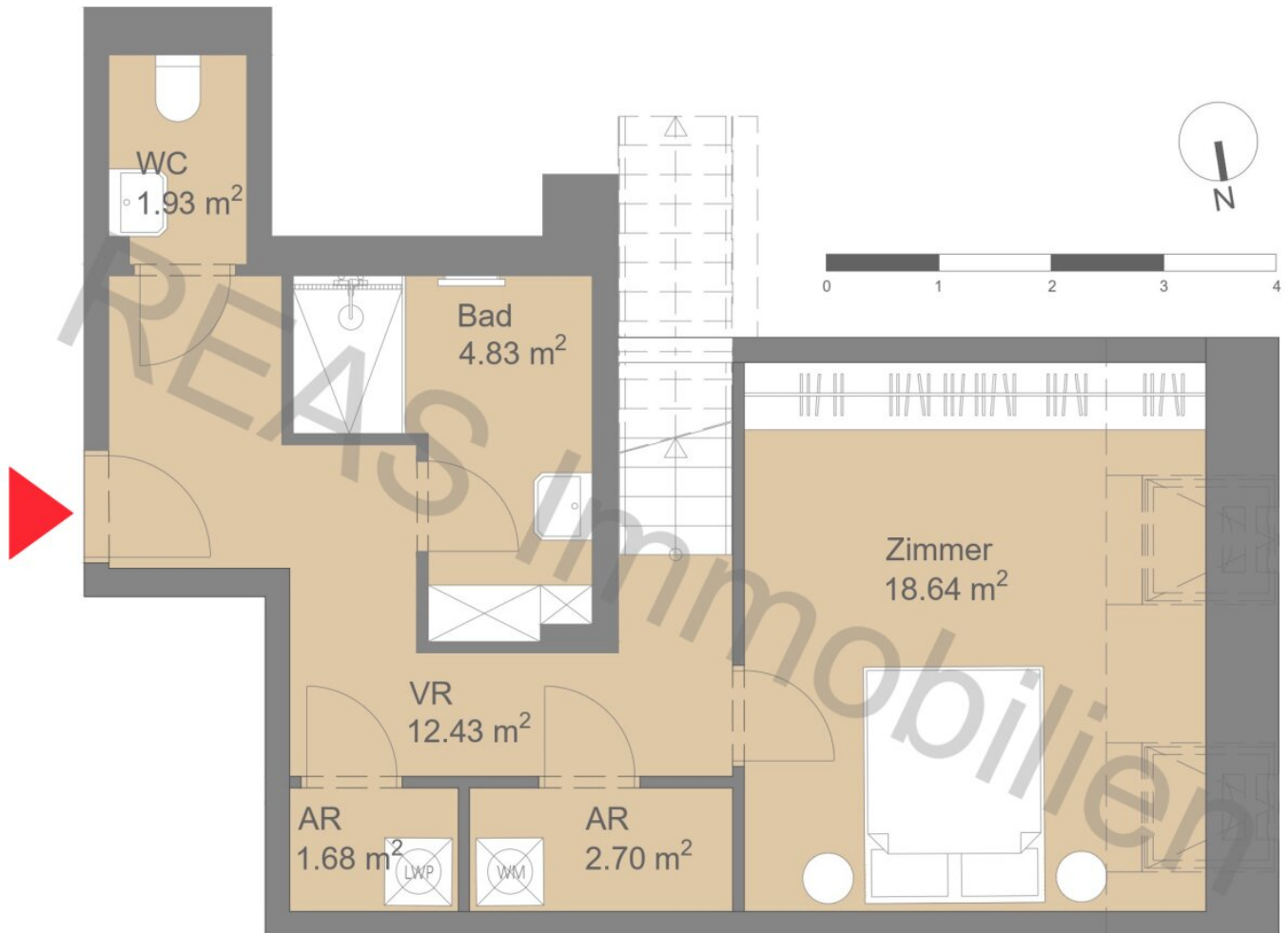




# 1. DACHGESCHOSS

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



# 2. DACHGESCHOSS

## Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung und ist nicht verbindlich!



# Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt eine luxuriöse Dachgeschoss - Maisonette Wohnung (klimatisiert) mit Terrasse als Erstbezug nach komplett neuer Errichtung!**

**Raumaufteilung der Wohnung im Dachgeschoss (1. Dachgeschoss mit Lift erreichbar)**

## **Untere Ebene - 1. Dachgeschoss**

- 1 Eingangsbereich/Vorraum samt Treppe zur oberen Etage
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Bad mit bodentiefer Dusche samt Glaswand, Waschbecken sowie einem Handtuchheizkörper
- 2 Abstellräume/Garderoben/Technikräume
- 1 Zimmer

## **Obere Ebene - 2. Dachgeschoss**

- 1 Treppe von der unteren Etage
- 1 Wohn-Esszimmer mit Küchenanschluss sowie großen Panorama Verglasungen samt Ausgang zur Terrasse inkl. großer Schiebetür-Verglasung
- 1 Zimmer
- 1 Bad mit WC, bodentiefer Dusche samt Glaswand, Waschbecken sowie einem Handtuchheizkörper
- 1 Terrasse mit Fernblick

- 1 Einlagerungsraum/Keller

**Zur hochwertigen Ausstattung gehören unter anderem:** Sicherheits-Eingangstüre, Parkettböden, Feinsteinzeug in den Nassräumen, Klimatisierung, Beheizung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe inkl. Warmwasseraufbereitung, Fußbodenheizung, elektrische Aussenbeschattungen, große Panoramaverglasungen, 3-Fach verglaste Schüco-Alu-Fenster, Videogegensprechanlage, hochwertige Sanitärausstattungen (Dornbracht, Laufen etc.), SMART Home System, uvm.

### **Historische Substanz modern vollendet – Ein Investment in bleibende Werte und ein Zuhause für höchste Ansprüche!**

In einer der Toplagen des 18. Wiener Gemeindebezirks entstand durch eine aufwendige Totalsanierung ein exklusives Projekt, welches Geschichte und Zeitgeist perfekt vereint. Das prachtvolle Eck-Zinshaus aus der Jahrhundertwende wurde mit Liebe zum Detail revitalisiert und um einen spektakulären, modernen Dachgeschossausbau erweitert.

Dieses Revitalisierungsprojekt kombiniert die herrschaftliche Substanz der Wiener Gründerzeit mit einem visionären Dachgeschossausbau. Nur wenige Schritte von der Volksoper und dem Alsergrund entfernt, entstand hier ein Wohnensemble für Kosmopoliten.

Die Totalsanierung bewahrt den historischen Stolz des Hauses, während das neue Dachgeschoss mit modernen Glasfronten und weitem Blick über die Stadt den perfekten Kontrast bildet. Maximale urbane Freiheit trifft auf zeitlose Architektur.

### **Projekt**

- **Historische Substanz:** Die feingliedrige Fassade und das großzügige Entree wurden originalgetreu saniert und bewahren das imperiale Flair Wiens.
- **14 Revitalisierte Altbauwohnungen:** In den Regelgeschossen entstanden exklusive Wohneinheiten mit klassischen Flügeltüren, hohen Räumen und edlem Parkett.
- **5 Dachgeschosswohnungen - Exklusives Penthouse-Living:** Der moderne Dachgeschossausbau bietet lichtdurchflutete Ebenen, großzügige Verglasungen und weitläufige Freiflächen mit Panoramablick über Wien.
- **High-End Ausstattung:** Smart-Home Technik, nachhaltige Haustechnik samt

Wärmepumpen (Heizung/Kühlung/Warmwasser), barrierefreie Erschließung durch einen neuen Personenlift sowie hochwertige Materialien in allen Wohn- und Sanitärbereichen.

## Lage

In einer der begehrtesten Lagen von Währing vereint dieses Projekt das Beste aus zwei Welten. Nur ein kurzer Spaziergang trennt Sie von der weitläufigen Ruhe des Währinger Parks, einer grünen Oase, die zu morgendlichen Läufen oder entspannten Nachmittagen im Freien einlädt.

Die Umgebung besticht durch ihre erstklassige Infrastruktur: Gute Einkaufsmöglichkeiten und eine hervorragende Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Hier genießen Sie gehobenes Wohnen, das die Dynamik der Stadt mit einem privaten Rückzugsort im Grünen perfekt in Einklang bringt.

## Ausstattung der Eigentumswohnungen

Die exklusiven Eigentumswohnungen zeichnen sich nicht nur durch ihre erstklassige Lage, sondern auch durch eine hochwertige Ausstattung aus. Für maximalen Komfort und ein angenehmes Raumklima sorgen:

- Beheizung mittels modernen **Wärmepumpen** (im Dachgeschoss über eigene **Luft-Wasser-Wärmepumpen inkl. Warmwasseraufbereitung**), Abgabe über **Fußbodenheizung** in allen Wohnungen für behagliche Wärme ohne sichtbare Heizkörper.
- **Kühlung** über **Klima-Geräte** in den **Dachgeschoss-Wohnungen**
- **Personenlift**
- **Hochwertiges Feinsteinzeug** in den Bädern und Nassbereichen, die für Langlebigkeit und Eleganz stehen
- **Hochwertige Echtholz-Parkettböden** für eine warme, stilvolle Optik in allen Wohnbereichen.
- **Sanitärausstattung** von renommierten Marken wie **Dornbracht, Laufen** usw., die

modernes Design und höchste Funktionalität vereint.

- **WK3 - Sicherheits-Eingangstüren**, die für maximalen Einbruchschutz sorgen
- **3-Fach verglaste Thermo-Fenster** (Schüco - Alu Elemente) im Dachgeschoss, die exzellente Wärmedämmung bieten, ausgestattet mit elektrischen Außenbeschattungen für mehr Komfort und Sonnenschutz
- **SMART HOME** Ausstattung für eine intelligente Steuerung der Wohnungen
- **Video-Gegensprechanlage**
- **Programmierbare Schalter**
- **Großzügige Freiflächen** in Form von **Balkonen** und/oder **Terrassen**
- **PKW Garage** im Haus
- **Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum**
- Abgetrennter **Bereich für Mülltonnen** im Hof
- **Keller/Abstellräume** für jede Wohneinheit

Mit dieser Ausstattung erfüllen die Wohnungen höchste Ansprüche an Komfort, Sicherheit und modernes Wohnen.

Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage auch eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Angaben, Pläne und Visualisierungen gemäß Informationen der Verkäuferseite.  
Projektbedingte Änderungen vorbehalten.

## **Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.**

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionsätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

**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://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.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 <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap