Exklusive Dachgeschoßwohnung mit außergewöhnlichen Terrassenflächen (NEU & PROVISIONSFREI)



Objektnummer: 1939/218992

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,36 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 23,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.179.500,00 €

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Ines Lirsch-Toifl

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 8128 219



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.







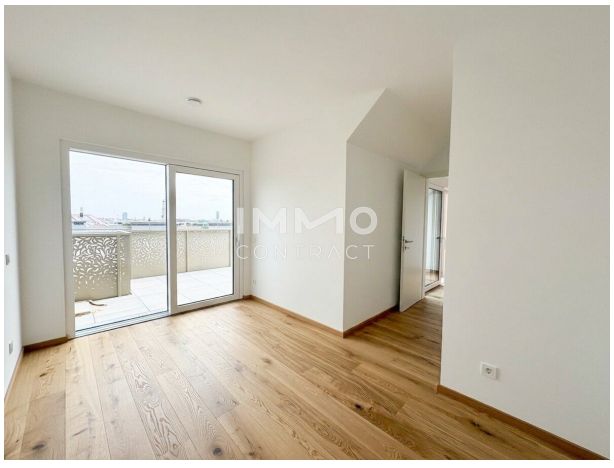



























ür 24
Terrasse
B: Plattenbelag
F: 24,68 m²
Sichtschutz
Zimmer 1
B: Parkett
F: 13,00 m²
Bad 2
B: Fliesen
F: 2,96 m²
AR
B: Fliesen
F: 1,47 m²
RH: 2,55
WC
B: Fliesen
F: 1,40 m²
RH: 2,55
Wohnküche
B: Parkett
F: 49,86 m²
TÜR 24
Wohnen 97,36 m²
SUMME 97,36 m²
Terrasse 62,91 m²
VR
B: Parkett
F: 5,45 m²
VR 2
B: Parkett
F: 1,67 m²
Bad 1.1
B: Fliesen
F: 6,76 m²
RH: 2,55
Bad 1.2
B: Fliesen
F: 1,95 m²
RH: 2,55
Zimmer 2
B: Parkett
F: 12,84 m²
Terrasse
B: Plattenbelag
F: 23,21 m²
Sichtschutz
Dachterrasse
B: Plattenbelag
F: 15,02 m²

Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung** vereint modernes Wohnen, durchdachte Grundrissgestaltung und großzügige Freiflächen zu einem einzigartigen Wohnkonzept. Mit über 60 m² Terrassenfläche und einer spektakulären Dachterrasse bietet sie sowohl Paaren als auch Familien ein Höchstmaß an Wohnqualität und Privatsphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der **beeindruckende Wohn- und Essbereich** mit großzügiger Raumhöhe und einer Belichtung von Nordosten sowie Südwesten. Die offene Gestaltung schafft ein außergewöhnliches Raumgefühl und unterstreicht die Exklusivität dieses besonderen Zuhauses.

Der **Master-Bedroom** verfügt über ein daneben befindliches **Tageslichtbad** mit Doppelwaschtisch, Badewanne, Dusche und WC. Ein **zweites Schlafzimmer**, nahezu gleich groß dimensioniert, bietet ebenfalls ausreichend Platz für ein Doppelbett und verfügt über ein eigenes en-suite Duschbad.

Sämtliche Schlafzimmer sowie der Wohnbereich verfügen über direkte Zugänge zu den die Wohnung umlaufenden **Terrassen** (48 m² auf der Wohnebene) und schaffen so eine nahtlose Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Ein **besonderes Highlight** ist die rund 15 m² große zweite **Dachterrasse**.. Von hier aus genießt man einen beeindruckenden unverbaubaren **180° Rundumblick** über Wien. Für die spätere Installation eines Jacuzzis wurden bereits sämtliche technischen Vorbereitungen getroffen.

Ein **separates Gäste-WC** mit Handwaschbecken steht Besuchern zur Verfügung.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein praktischer **Abstellraum** innerhalb der Wohnung sowie der darüberliegende **Dachraum**.

Diese Immobilie verbindet hochwertige Neubauqualität, großzügige Außenflächen und moderne Architektur zu einem seltenen Wohnangebot in begehrter Lage.

Hochwertige Ausstattung & moderne Haustechnik

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt nachhaltig und energieeffizient über eine moderne **Wärmepumpenanlage** mit Erdsonden. Auch die Warmwasseraufbereitung wird vollständig über dieses umweltschonende System sichergestellt. Für angenehme Temperaturen während der Sommermonate sorgt die **Gebäudekühlung** über die Erdsonden, die eine ressourcenschonende Temperierung ermöglicht.

Ein besonderes Komfortmerkmal ist die **zentrale Lüftungsanlage** mit

Doppel-Rotationswärmetauscher. Diese gewährleistet ganzjährig ein optimales Raumklima: Im Sommer werden die Wohnräume gekühlt und entfeuchtet, während im Winter die Frischluft befeuchtet und bei Bedarf nacherwärmt wird.

Die **hauseigene Photovoltaikanlage** mit einer Leistung von 22,5 kWp in Verbindung mit einer 41kW Batteriespeicheranlage trägt zur nachhaltigen Energieversorgung des Gebäudes bei und unterstützt einen wirtschaftlichen Betrieb.

Für höchsten Wohnkomfort sorgen eine **Fußbodenheizung** in den Wohnräumen sowie eine angenehme **Deckenkühlung**. Zusätzlich ist das Wohnzimmer mit einem **Fan-Coil-Gerät** ausgestattet, das eine besonders effiziente und schnelle Temperierung ermöglicht. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung gewährleistet zudem kontinuierlich frische Luft bei gleichzeitig hoher Energieeffizienz.

Die Fenster und Terrassentüren verfügen über eine hochwertige **Dreifachverglasung** und sind mit **außenliegenden Raffstores** ausgestattet, die optimalen Sonnen- und Sichtschutz bieten.

In den Wohn- und Schlafräumen wird ein edler **Eichenparkettboden** in Langdielenoptik verlegt, der für eine warme und zeitlose Wohnatmosphäre sorgt. Die Badezimmer werden mit **hochwertigem Feinsteinzeug** ausgestattet und überzeugen durch ihre elegante und langlebige Ausführung.

Der Überschußstrom aus der Photovoltaikanlage, kann vom Wohnungsnutzer kostenfrei bezogen werden. Alle zweiTerrassen verfügen über einen frostfreien Wasseranschluß.

Die zweite **Dachterrasse** verfügt zudem über einen **Warm- und Kaltwasseranschluss** sowie einen 400-Volt-Starkstromanschluss. Dadurch bestehen ideale Voraussetzungen für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich. Für die Errichtung eines **Jacuzzis** wurden bereits entsprechende Vorbereitungen getroffen, sodass eine spätere Realisierung mit geringem zusätzlichem Aufwand möglich ist.

Optional besteht die Möglichkeit, einen **Stellplatz** (EUR 49.000,-) zu erwerben. Dieser ist bereits mit einer CEE-Steckdose für eine **E-Ladestation** ausgestattet und bietet damit die ideale Grundlage für zukunftsorientierte Elektromobilität. Der Einlagerungsraum im Keller verfügt über eine eigene Steckdose.

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.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap