

**Stilvolles Dachgeschossjuwel mit Galerie und zwei  
Terrassen über den Dächern Wiens | ZELLMANN  
IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25949**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,15 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,93
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,29 €
<b>USt.:</b>	26,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.





## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung verbindet urbanes Wohnen mit einem offenen Raumgefühl und mehreren attraktiven Freiflächen. Auf zwei Ebenen entsteht ein Wohnkonzept, das sowohl für Eigennutzer als auch für anspruchsvolle Stadtmenschen mit Wunsch nach Ruhe, Licht und Freiraum überzeugt. Die Kombination aus klassischem Wiener Zinshauscharakter und modernem Dachgeschossausbau schafft eine seltene Wohnatmosphäre mitten im 12. Bezirk.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau in Wien-Meidling und bietet rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie insgesamt ca. 18,5 m<sup>2</sup> Freiflächen. Besonders hervorzuheben sind die sonnige Terrasse auf Wohnebene sowie die zusätzliche Dachterrasse im Galeriegeschoss. Durch die großen Fensterflächen und die Dachsituation entsteht ein helles, angenehmes Wohngefühl mit viel Privatsphäre.

### **QUICKREAD: Alles auf einen Blick**

- Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen
- Ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 18,5 m<sup>2</sup> Freiflächen
- Galeriegeschoss mit zusätzlicher Terrasse
- Heller Wohnbereich mit offener Raumwirkung
- Ruhige Wohnatmosphäre im Dachgeschoss
- Gepflegtes Wiener Zinshaus
- Ausbau 2009
- Ideal für Eigennutzer oder Anleger

### **Wohnen mit Licht, Offenheit und urbanem Charakter**

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt die Raumgestaltung ein modernes und luftiges Wohngefühl. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine offene Struktur sowie die angenehme Belichtung. Die Dachschrägen verleihen der Immobilie Charakter und schaffen eine gemütliche Wohnatmosphäre mit besonderem Flair.

Die Küche integriert sich harmonisch in den Wohnbereich und bietet eine praktische Lösung

für den Alltag. Das Badezimmer ergänzt das Raumangebot funktional und kompakt. Durch die durchdachte Aufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Singles, Paare oder Stadtmenschen, die das Besondere suchen.

#### **Galerieebene mit zusätzlichem Mehrwert**

Ein besonderes Highlight ist die Galerieebene im oberen Bereich der Wohnung. Diese erweitert die Wohnfläche auf attraktive Weise und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Homeoffice, Ruhebereich, Atelier oder zusätzlicher Schlafbereich.

Von hier aus gelangt man auf die weitere Terrasse im oberen Geschoss, die ein angenehmes Maß an Privatsphäre bietet und den Wohnkomfort nochmals deutlich steigert. Die Kombination aus Galerie und Freiflächen verleiht der Wohnung einen fast loftartigen Charakter.

#### **Freiflächen mit echtem Wohnwert**

Die Wohnung verfügt über mehrere Außenflächen, die den Wohnraum ideal ergänzen. Die Terrasse auf Wohnebene eignet sich perfekt für entspannte Morgenstunden, gemütliche Abendessen oder ruhige Rückzugsmomente über den Dächern Wiens.

Die zusätzliche Dachterrasse im Galeriegeschoss schafft einen weiteren privaten Außenbereich mit besonderem Flair. Gerade im urbanen Umfeld stellen solche Freiflächen einen seltenen und äußerst wertvollen Mehrwert dar.

#### **Gepflegtes Haus mit laufender Betreuung**

Die Liegenschaft wird professionell verwaltet und laufend betreut. Laut aktueller Vorschau der Hausverwaltung sind bereits weitere Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Liegenschaft vorgesehen, darunter Optimierungen im Kellerbereich sowie laufende Instandhaltungsmaßnahmen. Zudem wurde ein zuvor festgestellter ernster Schaden des Hauses bereits fachgerecht behoben und abgeschlossen.

#### **Lagequalität zwischen Innenstadt und Erholung**

Die Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk verbindet ausgezeichnete Infrastruktur mit urbaner Alltagstauglichkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Anbindung an die Wiener Innenstadt sowie von zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung. Die Kombination aus gewachsener Wohngegend, guter Erreichbarkeit und urbanem Lebensgefühl macht diese Lage besonders attraktiv.

#### **Zusammenfassung**

Diese Dachgeschosswohnung bietet eine seltene Kombination aus Offenheit, Licht, Galeriecharakter und attraktiven Freiflächen. Die durchdachte Aufteilung über zwei Ebenen, die ruhige Dachgeschosslage sowie die gepflegte Gesamtliegenschaft schaffen ein Wohnkonzept mit hoher Lebensqualität.

Eine ideale Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen mit besonderem Charakter und mehreren Außenflächen in Wien suchen.

**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](#)

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.

**Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

**Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im

Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap