

**Exklusive, sehr gepflegte und sanierte  
3-4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen  
und einzigartigem Weitblick, Top Infrastruktur!**



**Objektnummer: 1801/113**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 99,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,65
<b>Kaufpreis:</b>	788.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

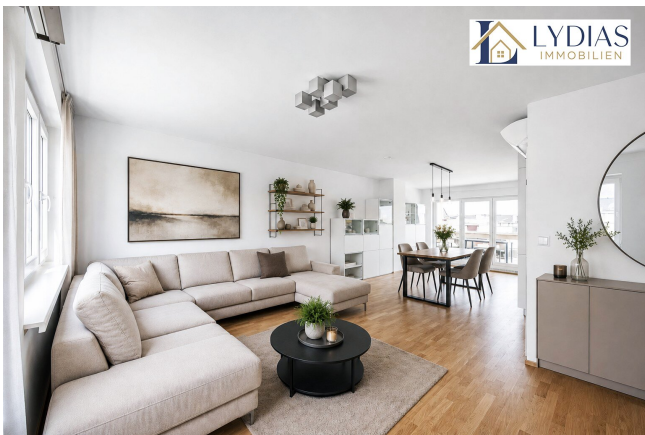
## Ihr Ansprechpartner

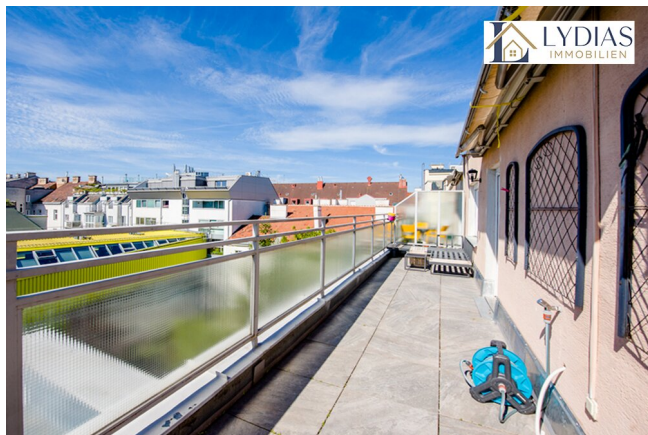
### Lydia Litau

Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

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



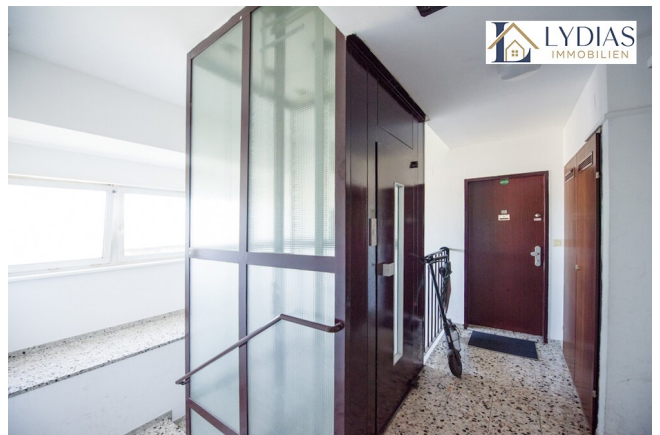
















## Objektbeschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 7. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1980. Ursprünglich war die Wohnung als 4-Zimmer-Wohnung konzipiert. Durch eine Teilung der großzügigen Wohnküche lässt sich mit geringem Aufwand wieder ein zusätzliches Zimmer schaffen. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl – die Zimmer sind zentral begehbar.

Ein besonderes Highlight sind die beiden gegenüberliegenden Terrassen mit rund 21 m<sup>2</sup> und rund 24 m<sup>2</sup>. Die ca. 21 m<sup>2</sup> große Terrasse befindet sich auf der ruhigen Innenhofseite und ist sowohl von der Wohnküche als auch von Zimmer 1 erreichbar. Die zweite ca. 24 m<sup>2</sup> große Terrasse ist sowohl von der großzügigen Wohnküche (ca. 42 m<sup>2</sup>) als auch von Zimmer 2 aus zugänglich und zur Straßenseite ausgerichtet.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit südlicher und nördlicher Ausrichtung. Von hier aus gelangen Sie auf beide Terrassen und können je nach Tageszeit die Sonne oder den Schatten genießen. Zudem bietet sich ein schöner Weitblick über die Dächer Wiens bis hin zum Kahlenberg.

Die moderne EWE-Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet, darunter Geräte von Miele sowie ein Backofen und Dampfgarer von Neff.

Großzügige Fensterflächen in allen Wohnräumen, insbesondere im Wohnbereich, sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Sämtliche Fenster und Terrassentüren sind mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet.

Im Jahr 2020 wurde die Wohnung umfassend kernsaniert und hochwertig modernisiert. Sie präsentiert sich daher in einem ausgezeichneten und sofort bezugsfertigen Zustand.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen Klimaanlage im Wohnbereich sowie in den Schlafzimmern. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mittels Fernwärme. Die folgenden monatlichen Kosten beinhalten: Betriebskosten ca. 215 € inkl. Steuern, Rücklage ca. 180 €, Heizkosten ca. 110 € inkl. Steuern und Warmwasser ca. 20 € inkl. Steuern.

Das Haus überzeugt mit einem ruhigen, begrünten Innenhof samt großzügigem Garten und altem Baumbestand – eine grüne Oase der Erholung mitten in der Stadt. Den Bewohnern stehen außerdem ein Gemeinschafts- und Spielraum sowie ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Das Wohngebäude befindet sich in einem guten, laufend instand gehaltenen Zustand. In den vergangenen Jahren wurden das Dach sowie die Terrassen saniert und gedämmt.

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt zum Stichtag 09.12.2025 rund € 330.000,00.

Hinweis: Die dargestellten Visualisierungen der Zimmer und der Terrassen dienen der besseren Veranschaulichung. Die Originalfotos der Wohnung sind ebenfalls im Inserat enthalten.

### **Raumaufteilung**

- Vorraum
- Wohnküche mit Zugang zu beide Terrassen
- Zimmer 1 mit Zugang zum Kleiderraum und zur Terrasse
- Zimmer 2 mit Zugang zur Terrasse
- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Waschbecken

### **Sonstiges**

- Kellerabteil vorhanden
- Lift vorhanden
- Innenhof mit großem Garten
- Gemeinschafts- und Spielraum

- Fahrradkeller und Stellplätze im Innenhof

## **Ausstattung**

- EWE-Designerküche Küche mit E-Geräten
- Parkettböden
- Elektrische Rollos und smarte Fußbodenheizung in jedem Raum
- Klimaanlage
- 2 Terrassen mit Licht-, Strom- und Wasseranschluss

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im 7. Bezirk und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- U6-Station Burggasse-Stadthalle: - ca. 5 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinien: 5, 6, 9, 18, 49 - ca. 3-8 Gehminuten entfernt
- Buslinien: 48A - ca. 8 Gehminuten entfernt

- Mariahilfer Straße - ca. 10 Gehminuten entfernt und mit vielfältigen Shopping- und Freizeitmöglichkeiten
- Vielfältige Nahversorgung (Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants) in direkter Umgebung
- Schulen und Kindergärten sowie zahlreiche Bildungseinrichtungen in der näheren Umgebung
- Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen bequem fußläufig erreichbar
- Wiener Stadthalle – ca. 5 Gehminuten entfernt und ganzjährig Veranstaltungsort für internationale Konzerte, Sport- und Kulturevents

## **Fazit**

Eine seltene Gelegenheit für alle, die eine hochwertige, sofort bezugsfertig, Terrassenwohnung mit außergewöhnlichem Ausblick, modernster Ausstattung und ruhiger Lage mitten in Wien suchen.

## **Kontakt**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne zur Verfügung:

**Frau Lydia Litau**

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

*Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap