

## **Exklusive 2-Zimmer-Dachterrassenwohnung auf historischem Altbau nahe Schönbrunn**



**Objektnummer: 1837/96**

**Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,42 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	73,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 50,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,10 €
<b>USt.:</b>	21,94 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

ImmoRebellen GmbH  
Jägerstraße 12/19



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN





IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN





IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN













IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



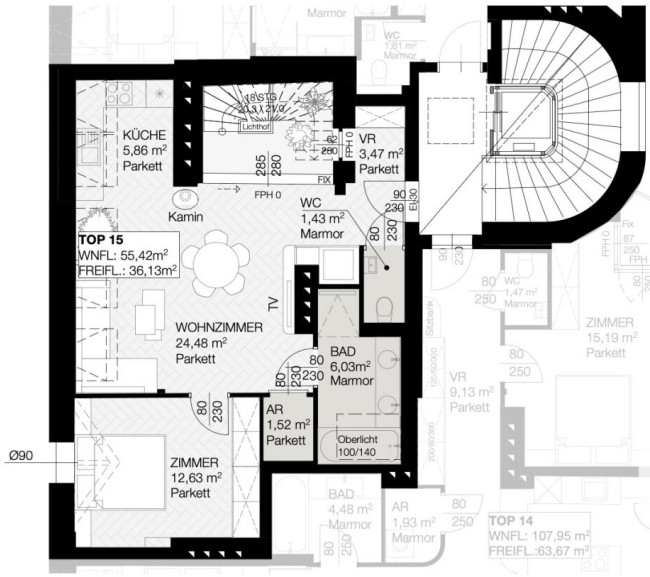
IMMO REBELLEN



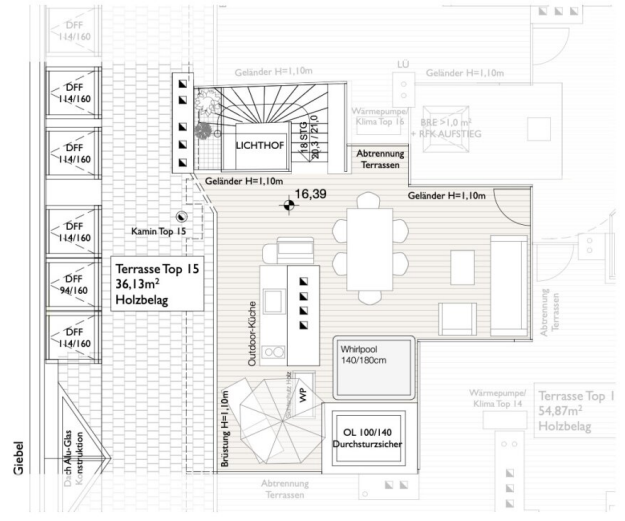
IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



Grundriss Dachgeschoss M 1:75



Grundriss Dachterrasse M 1:75

## Objektbeschreibung

### Exklusiver Dachgeschoss-Erstbezug mit Dachterrasse nahe Schloss Schönbrunn

Wohnen in begehrter Lage nahe Schloss Schönbrunn – diese moderne **2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** begeistert mit einer **außergewöhnlich hochwertigen Ausstattung**, einer **sonnigen Dachterrasse mit 360-Grad-Blick** und einem wahnsinns Raumgefühl aufgrund der **3 Meter hohen Räume**. Der wunderschöne **Fischgrätparkett**, die feinen Materialien und die Qualität der Ausführung, verleihen der Wohnung eine elegante und zugleich sehr wohnliche Atmosphäre. Hier lebt man **hell, ruhig und modern** über den Dächern der Stadt – mit einer **durchdachten Raumaufteilung**, viel Charakter und der besonderen Nähe zu einem der schönsten Erholungsorte Wiens. Ideal für alle, die ein Zuhause suchen, das Qualität, Stil und Lebensgefühl harmonisch verbindet.

#### HIGHLIGHTS:

- **Exklusiver Erstbezug in auf einem historischem Altbau**
- **Wunderschöne Dachterrasse mit 360-Grad-Fernblick – den ganzen Tag Sonne**
- **Französischer Fischgrätparkett aus Eiche und edle Natursteinbäder**
- **Hohe Räume, viel Licht und faszinierende Architektur mit besonderem Charakter**
- **Ruhige Wohnlage nahe Schloss Schönbrunn und Schloss Hetzendorf**

Diese **hochwertige Dachgeschosswohnung in 1120 Wien** ist Teil eines **exklusiven Projekts** mit nur wenigen Einheiten und wurde mit **viel Gefühl für Architektur, Materialien und Wohnqualität** umgesetzt. Auf **55,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und **36,13 m<sup>2</sup> Dachterrasse** entsteht ein elegantes Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein besonderes Ambiente legen.

Die offene Wohnküche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und überzeugt durch Helligkeit,

klare Linien und eine angenehm luftige Raumwirkung. Besonders schön ist der edle **Fischgrätparkett**, der den Räumen Wärme und Eleganz verleiht. Die **großzügige Raumhöhe** sorgt zusätzlich für ein freies, offenes Wohngefühl, das man sofort spürt.

Auch die Ausstattung hebt sich deutlich vom Gewöhnlichen ab: **Fußbodenheizung mit effizientem Wärmepumpensystem, Smart-Home-Steuerung via App**, vorbereitete Klimaanlage, hochwertige Holz-Alu-Fenster, elektrische VELUX-Jalousien und Sonnenschutz bei allen Fenstern sowie elegante **2,4 Meter hohe Innentüren** aus Italien schaffen ein rundum modernes Wohngefühl. Im Badezimmer sorgen edler **italienischer Naturstein**, stilvolle Armaturen von Hansgrohe und stimmige LED-Beleuchtung für eine besonders hochwertige Atmosphäre.

Die **Dachterrasse ist ein echtes Highlight**. Sie erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet Platz für entspannte Stunden im Freien – ob beim Morgenkaffee, beim Abendessen oder beim Genießen des Sonnenuntergangs. Eine **Vorbereitung für Whirlpool und/oder Sauna** rundet das besondere Freiraumkonzept zusätzlich ab.

HARD FACTS – TOP 15:

**Kaufpreis:** € 498.000,-

**Wohnfläche:** 55,42 m<sup>2</sup>

**Gewichtete Nutzfläche:** 73,50 m<sup>2</sup>

**Terrasse:** 36,13 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2

**Stockwerk:** 1. DG mit Lift

**Baujahr:** 2026

**Betriebskosten inkl. USt.:** € 238,59

**Kellerabteil:** Ja

Ausstattung:

**Eder französischer Fischgrätparkett aus Eiche**

**Fußbodenheizung und Kühlung über Wärmepumpensystem**

**Smart Home via App**

**Klimaanlage vorbereitet**

**Holz-Alu-Fenster und VELUX-Dachflächenfenster mit Elektrojalousien**

**Sonnenschutz bei allen Fenstern**

**Badezimmer und WC mit italienischem Naturstein**

**Hansgrohe-Armaturen und hochwertige Sanitärausstattung**

**Terrasse mit geöltem Lärchenholz und LED-Beleuchtung**

**WK4 Sicherheitseingangstüren**

**Neuer Aufzug und stilvolles Stiegenhaus mit Naturmarmor**

#### **Lage & öffentliche Anbindung:**

Die Wohnung liegt in einer der besonders gefragten Wohngegenden von **Wien-Meidling**, nahe der **Grenze zu Hietzing**. Das Umfeld ist ruhig, grün und historisch gewachsen – geprägt von schönen Altbauten, gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft. Besonders attraktiv ist die **Nähe zu Schloss Schönbrunn** mit seinen weitläufigen Parkanlagen, Spazierwegen und dem besonderen historischen Flair. Auch **Schloss Hetzendorf** befindet sich in der Umgebung und unterstreicht den charmanten Charakter dieser Wohnlage.

Hier verbindet sich urbanes Leben mit echter Erholung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar. Gleichzeitig bieten Schönbrunn, der Schlosspark, die Grünflächen rund um Hetzendorf und der nahe 13. Bezirk viele Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und entspannte Stunden im Freien.

Auch öffentlich ist die Lage sehr gut angebunden. In der Umgebung befinden sich die **Straßenbahnlinie 62 bei Schloss Hetzendorf**, die **Buslinien 63A und 8A** sowie die **S-Bahn-Station Wien Hetzendorf** mit mehreren Zugverbindungen. Auch die Anbindung an **Schloss Schönbrunn** ist ausgezeichnet: direkt erreichbar ist Schönbrunn unter anderem mit der **U4 Station Schönbrunn**, den **Straßenbahnlinien 10 und 60** sowie dem **Bus 10A**.

**Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.**

Disclaimer:

Die Wohnung wurde zur Schauzwecken möbliert. Der Verkauf erfolgt jedoch ohne Möbel und exklusive einer Einbauküche. Die Klimaanlage ist vorbereitet aber noch nicht installiert. Es existiert eine Fußbodenkühlung aktuell. Die Fotos der Terrasse zeigen die gesamte Terrasse die sich von den Wohnungen geteilt wird. Die exakte Abtrennung ist dem Plan zu entnehmen.

**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://immorebellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immorebellen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: [LT@immo-rebellen.at](mailto:LT@immo-rebellen.at),

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap