Wohnen auf höchstem Niveau – Exklusive 2-Zimmer-Dachterrassenwohnung nahe Schloss Schönbrunn



Objektnummer: 1837/96

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,42 m²
Nutzfläche:	73,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	169,10 €
USt.:	38,85 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19




















H.O.M.E.

















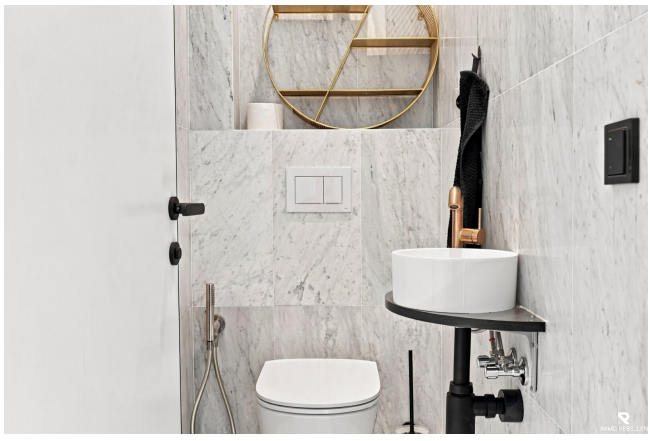

IMMO REBELLEN



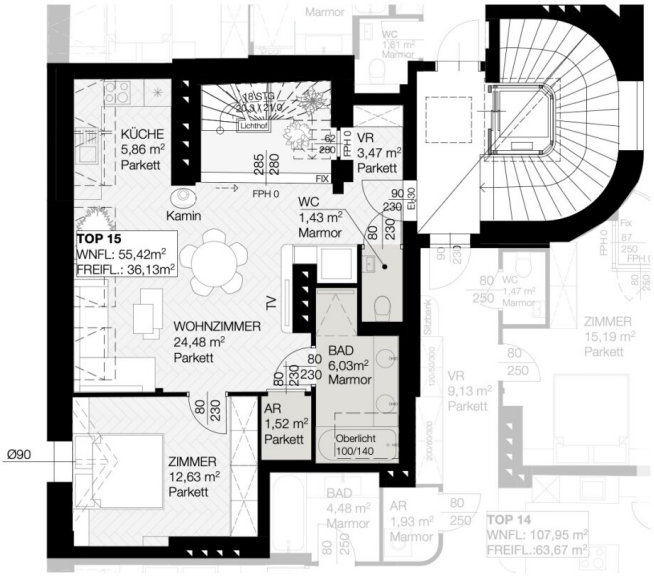




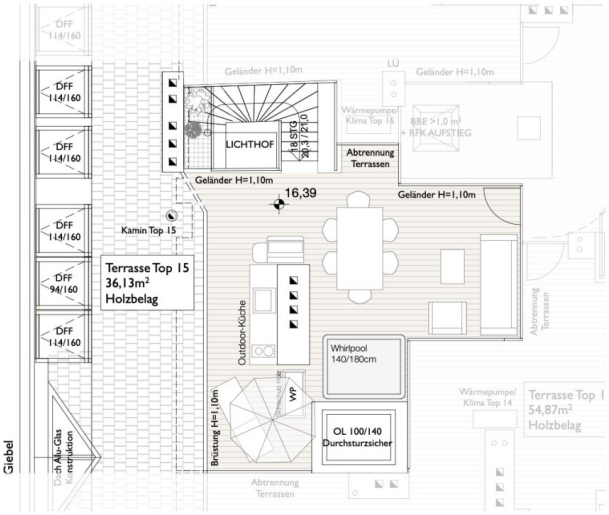





IMMO REBELLEN



Grundriss Dachgeschoss M 1:75



Grundriss Dachterrasse M 1:75

Objektbeschreibung

Exklusives Dachgeschoss-Juwel nahe Schönbrunn – Italienischer Marmor, Designausstattung & Dachterrasse mit Gloriette-Blick

Ein Zuhause, das sich durch seine Architektur, außergewöhnliche Materialien und viel Liebe zum Detail von anderen Wohnungen abhebt. Diese **exklusive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung** vereint den Charme eines historischen Wiener Altbaus mit modernster Technik und einer Ausstattung, die weit über den üblichen Standard hinausgeht.

Im neu errichteten Dachgeschoss der **Strohberg Residences**, einem exklusiven Wohnprojekt mit nur drei Dachgeschosswohnungen, erwartet Sie auf **ca. 55,42 m² Wohnfläche** ein durchdachtes Wohnkonzept mit **bis zu 3 Meter hohen Räumen**, edlen Designmaterialien und einer **ca. 36,13 m² großen Dachterrasse mit Blick bis zur Gloriette**. Dazu kommt eine **kleine Freifläche von ca. 4 m² im Lichthof** – direkt auf Wohnungsebene. Lage: **1120 Wien, an der Grenze zu 1130**.

Hier wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien, zeitlose Eleganz und ein harmonisches Zusammenspiel von Architektur und Wohnkomfort gelegt.

DIE HIGHLIGHTS

- **Exklusive Dachterrasse mit ca. 36 m²** und beeindruckendem Weitblick bis zur Gloriette
- **Zusätzlich ca. 4 m² Freifläche im Lichthof** auf Wohnungsebene
- **Erstbezug 2026** – nur drei exklusive Wohnungen im neu errichteten Dachgeschoss, eine davon bereits verkauft
- **Edles Badezimmer mit italienischem Naturmarmor** – Carrara Gioia und Crema Luna
- **Französisches Fischgrätparkett** aus hochwertigem Eichenholz
- **Außergewöhnliche Raumhöhen** von bis zu 3 Metern

- **Italienische Design-Innentüren** – rund 2,50 m hoch, rahmenlos und flächenbündig
- **Hochwertige Hansgrohe-Armaturen** und stilvolle Badezimmerausstattung
- **Smart Home** zur komfortablen Steuerung von Beleuchtung und Heizung
- **Fußbodenheizung und -kühlung** mittels moderner Luftwärmepumpe
- **Vorbereitung für Klimaanlage und offenen Kamin**
- **VELUX-Dachfenster mit integriertem Sonnenschutz** und hochwertige Holz-Alu-Fensterelemente
- **Dachterrasse für Whirlpool und/oder Sauna vorbereitet**
- **Terrassenbelag aus geöltem Lärchenholz**
- **Vorbereitung für eine Outdoorküche** inklusive Warmwasseranschluss
- **Großzügiger Gemeinschaftsgarten** zur freien Benutzung
- **Neu gestaltetes Stiegenhaus** mit Naturmarmor und modernem Lift mit großzügigen Glasflächen
- **Ruhige, begehrte Wohnlage** zwischen Schloss Schönbrunn und Schloss Hetzendorf

WOHNEN MIT CHARAKTER – ARCHITEKTUR TRIFFT AUF EXKLUSIVE MATERIALIEN

Bereits beim Betreten der Wohnung zeigt sich der außergewöhnliche Qualitätsanspruch dieses Projekts. Großzügige Raumhöhen, hochwertige Oberflächen und sorgfältig ausgewählte Designelemente schaffen ein Wohngefühl, das sich deutlich vom gewöhnlichen Neubau unterscheidet.

Der **offen gestaltete Wohn- und Essbereich** bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Großzügige Fensterflächen und Dachfenster mit integriertem Sonnenschutz lassen viel Tageslicht herein und unterstreichen die offene, freundliche Atmosphäre.

Ein besonderes gestalterisches Highlight ist das **französische Fischgrätparkett aus Eiche**, dessen aufwendiges Verlegemuster den Räumen eine elegante und zugleich wohnliche Ausstrahlung verleiht.

Ergänzt wird das hochwertige Interieur durch **rund 2,50 Meter hohe, rahmenlose Design-Innentüren aus Italien**, die flächenbündig mit den Wänden abschließen und sich harmonisch in das architektonische Gesamtkonzept einfügen. Gerade diese außergewöhnlichen Details verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter.

ITALIENISCHER NATURMARMOR – EIN BADEZIMMER MIT BESONDEREM ANSPRUCH

Auch im Badezimmer setzt sich die exklusive Materialauswahl konsequent fort. Statt gewöhnlicher Fliesen kommen hier **hochwertige italienische Naturmarmorsorten – Carrara Gioia und Crema Luna** – zum Einsatz.

Sowohl die Böden als auch die Wände sind mit edlem Marmor gestaltet. Ein **Waschbecken aus Naturmarmor**, die passend verkleidete **Badewanne** und hochwertige **Armaturen von Hansgrohe** vervollständigen das elegante Gesamtbild. Bad, WC und Abstellraum sind mit einer **Lüftung** ausgestattet.

Die sorgfältig abgestimmte Beleuchtung setzt die natürlichen Strukturen des Marmors zusätzlich in Szene und schafft eine besonders angenehme Atmosphäre. Das **WC befindet sich in einem separaten Raum**.

DIE DACHTERRASSE – EIN RÜCKZUGSORT ÜBER DEN DÄCHERN WIENS

Das wohl eindrucksvollste Highlight dieser Immobilie erwartet Sie im Außenbereich: eine **ca. 36,13 m² große Dachterrasse mit Blick bis zur Gloriette**.

Hier entsteht ein ganz persönlicher Rückzugsort mit ausreichend Platz für eine großzügige Lounge, einen stilvollen Essbereich und individuelle Begrünung. Der Terrassenbelag aus

geöltem Lärchenholz sorgt für eine natürliche, hochwertige Optik. Eine durchdachte Beleuchtung schafft auch in den Abendstunden eine stimmungsvolle Atmosphäre.

Besonders außergewöhnlich sind die bereits vorgesehenen Ausstattungsmöglichkeiten: Die Terrasse ist für die **Installation eines Whirlpools und/oder einer Sauna vorbereitet**. Auch ein **Warmwasseranschluss für eine mögliche Outdoorküche** ist vorhanden.

Ob entspannte Sommerabende, gemeinsames Essen im Freien oder eine individuell gestaltete Wellnessoase – diese Dachterrasse bietet Möglichkeiten, die man in einer Stadtwohnung nur selten findet. Zusätzlich steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern ein **großzügiger Gemeinschaftsgarten zur freien Benutzung** offen.

MODERNSTE TECHNIK, DIE DEN WOHNKOMFORT SPÜRBAR ERHÖHT

Eine **energieeffiziente Luftwärmepumpe** versorgt die Fußbodenheizung und ermöglicht zugleich eine angenehme **Fußbodenkühlung** in den Sommermonaten. Heizung und Warmwasser werden **nach Verbrauch direkt mit dem Versorger** abgerechnet.

Über das integrierte **Smart-Home-System** lassen sich Beleuchtung und Heizung bequem per Smartphone oder Tablet steuern.

Darüber hinaus wurden bereits wichtige Vorbereitungen für zusätzliche Ausstattungswünsche getroffen:

- **Klimaanlage** in den Wohnräumen – das System ist frei wählbar
- **Offener Kamin** als besonderes Gestaltungselement
- **Whirlpool und/oder Sauna** auf der Dachterrasse
- **Outdoorküche** mit Warmwasseranschluss

Hochwertige Holz-Alu-Fenster, Dachfenster mit integriertem Sonnenschutz und eine **Sicherheitseingangstür der Widerstandsklasse WK4** ergänzen das Komfort- und Sicherheitskonzept.

HISTORISCHER ALTBAU MIT NEUEM GLANZ

Die Strohberg Residences verbinden die besondere Atmosphäre eines historischen Wiener Altbaus mit einem hochwertigen Dachgeschossausbau.

Das **Gebäude wurde großzügig instand gesetzt**: Die Fassade wurde saniert, Zugangsweg und Grundkanal wurden erneuert, das Stiegenhaus neu gestaltet und ein **neuer Aufzug mit großzügigen Glasflächen und LED-Beleuchtung** errichtet. Naturmarmor im Eingangsbereich und ein klassisch gestaltetes schwarzes Stiegengeländer schaffen bereits beim Betreten des Hauses einen repräsentativen ersten Eindruck.

Außen- und Wohnungstrennwände aus massivem Ziegel sorgen für guten Wärme- und Schallschutz, die **Dachflächen sind mit hochwertigen Dämmstoffen** ausgeführt – für guten Wärmeschutz und sommerlichen Hitzeschutz.

HARD FACTS

Kaufpreis: € 499.000,- plus € 8.000,- für bereits eingebaute Ausstattung im Badezimmer

Wohnfläche: ca. 55,42 m²

Dachterrasse: ca. 36,13 m²

Freifläche im Lichthof: ca. 4 m²

Gewichtete Nutzfläche: ca. 73,50 m²

Zimmer: 2

Stockwerk: 1. Dachgeschoss mit Lift

Baujahr: 2026 – Erstbezug

Betriebskosten inkl. USt.: € 255,54 monatlich (vorläufig)

Kellerabteil: vorhanden

Heizung: Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe

Kühlung: Fußbodenkühlung, Klimaanlage vorbereitet

Parken: Stellplätze in privaten Garagen in der Nähe anmietbar – Details und Verfügbarkeit auf

Anfrage

LAGE & INFRASTRUKTUR – ZWISCHEN SCHÖNBRUNN UND HETZENDORF

Die Wohnung befindet sich in einer **begehrten und ruhigen Wohnlage im 12. Wiener Gemeindebezirk, an der Grenze zu Hietzing (1130)**. Das Umfeld ist geprägt von charmanten Altbauten, gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu **Schloss Schönbrunn und Schloss Hetzendorf**. Der weitläufige Schlosspark Schönbrunn bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Grünen.

Auch die Nahversorgung lässt kaum Wünsche offen. **Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten** sind in der Umgebung gut erreichbar.

Für eine gute öffentliche Anbindung sorgen die **Straßenbahnlinie 62**, die **Buslinien 63A und 8A** sowie die **S-Bahn-Station Wien Hetzendorf**. Stellplätze in privaten Garagen in der Nähe können angemietet werden – Details und Verfügbarkeit auf Anfrage.

Damit verbindet dieser Standort die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit einer guten Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

WICHTIGE HINWEISE

Die Wohnung wurde für die Fotos beispielhaft möbliert. Der Verkauf erfolgt **ohne Möbel und ohne Einbauküche**.

Die Klimaanlage ist vorbereitet, jedoch noch nicht installiert; das System ist frei wählbar. Eine Fußbodenkühlung ist bereits vorhanden. Auch die Installationsmöglichkeiten für Whirlpool, Sauna und weitere Sonderausstattungen auf der Terrasse sind vorbereitet, die entsprechenden Geräte jedoch nicht enthalten.

Die Terrassenfotos zeigen teilweise die gesamte Dachterrassenfläche des Projekts. Die genaue Zuordnung und vorgesehene Abtrennung der gegenständlichen Terrassenfläche sind dem Plan zu entnehmen.

Das Nutzwertgutachten wird noch angepasst, wodurch sich auch die angegebenen Betriebskosten ändern können.

Die Ausstattungsangaben basieren auf der Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Bauträgers (Stand April 2025) und dessen Angaben vom Oktober 2026. Einzelne Ausführungsdetails und Varianten sind anhand der tatsächlich verbauten Ausstattung zu überprüfen. Maßgeblich sind die vertraglichen Vereinbarungen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: 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 <1.000m

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