Architektonisches Meisterwerk nahe Schönbrunn – Exklusive Dachterrassenwohnung in historischem Altbau



Objektnummer: 1837/99

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,00 m²
Nutzfläche:	139,80 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	1.064.000,00 €
Betriebskosten:	130,42 €
USt.:	14,98 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH


KI Visualisierung
IMMO REBELLEN


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN


IMMO REBELLEN








KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN




KI Einrichtungsbeispiel

































Grundriss Dachgeschoss M 1:75

BESTANDSPLAN - Top 14 Möblierungsvorschlag
Stand Fertigstellungsmeldung 12.01.26

TERRASSE TOP 14
ca. 56 m²
Holzdielen



BESTANDSPLAN - Konzept Terrasse Top 14+15
Stand Fertigstellung | 1:75 | 23.01.26

Objektbeschreibung

Ein historisches Dachgeschoss-Juwel zwischen Schönbrunn und Hetzendorf – bis zu 4,5 m Raumhöhe, Kamin vorbereitet & ca. 56 m² Dachterrasse

Bis zu 4,5 Meter hohe Räume, ein beeindruckender Wohnbereich mit Kamin-Vorbereitung und eine großzügige Dachterrasse mit Blick bis zur Gloriette: Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung verbindet eindrucksvolle Architektur mit exklusiven Materialien und moderner Wohntechnik.

Im neu errichteten Dachgeschoss der **Strohberg Residences** – einem Wohnprojekt mit nur drei Dachgeschosswohnungen in einem großzügig instand gesetzten Wiener Altbau – erwartet Sie auf **ca. 108 m² Wohnfläche** ein Wohnkonzept, bei dem Großzügigkeit, Design und Qualität im Mittelpunkt stehen. Lage: **1120 Wien, an der Grenze zu 1130**.

DIE HIGHLIGHTS

- **Bis zu 4,5 m Raumhöhe** – ein Raumgefühl, das man auch im Dachgeschoss nur selten findet
- **Wohn- und Essbereich mit ca. 45 m²** – offen geplant, lichtdurchflutet, für einen Kamin vorbereitet
- **Dachterrasse mit ca. 55,72 m²** – Weitblick über die Dächer bis zur Gloriette
- **Zwei zusätzliche Balkone** – zusammen ca. 7,95 m², nach Südost und West
- **Zwei Marmorbäder** – italienischer Naturmarmor Carrara Gioia und Crema Luna, dazu ein separates WC
- **Französisches Fischgrätparkett** – Eiche, echtes Naturholz
- **Italienische Designtüren** – rund 2,50 m hoch, rahmenlos und flächenbündig

- **Rooftop-Wellness & Sommerküche** – Whirlpool, Sauna und Outdoorküche sind vorbereitet

- **Smart Home & Luftwärmepumpe** – Fußbodenheizung und -kühlung, per App steuerbar

- **Nur drei Wohnungen** im neu errichteten Dachgeschoss, eine davon bereits verkauft – Erstbezug 2026

- **Großzügig instand gesetztes Gebäude** – Fassade saniert, Zugangsweg und Grundkanal erneuert, Stiegenhaus neu gestaltet, neuer Aufzug

- **Großzügiger Gemeinschaftsgarten** zur freien Benutzung

- **Option auf ein 3. Schlafzimmer** – kostenloser Umbau zur 4-Zimmer-Wohnung

EIN WOHNBEREICH, DER BEEINDRUCKT

Das Herzstück der Wohnung ist der **rund 45 m² große Wohn- und Essbereich**. Seine Raumhöhe von bis zu **4,5 Metern**, das von oben einfallende Tageslicht und die offene Architektur schaffen eine Atmosphäre, die man selbst bei hochwertigen Dachgeschosswohnungen nur selten findet. Ob große Sofalandschaft, ein langer Esstisch für gesellige Abende oder ausgewählte Designmöbel – hier haben Sie viele Möglichkeiten. Das **französische Fischgrätparkett aus Eiche** unterstreicht die Eleganz der Räume.

DREI ZIMMER – FLEXIBEL NUTZBAR

Neben dem Wohnbereich gibt es drei Zimmer mit **ca. 17,71 m², 15,19 m² und 10,19 m²**. Sie eignen sich als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. **Zwei Abstellräume** und ein **separates WC** ergänzen die durchdachte Raumaufteilung.

OPTION: 4-ZIMMER-WOHNUNG

Aktuell ist es eine 3-Zimmer-Wohnung. Auf Wunsch wird **kostenlos ein 3. Schlafzimmer eingebaut** – so wird daraus eine **4-Zimmer-Wohnung**. Den Möblierungsvorschlag dazu finden Sie im Grundriss.

ZWEI MARMORBÄDER – ITALIENISCHES DESIGN BIS INS DETAIL

Böden und Wände beider Bäder sind aus **italienischem Naturmarmor: Carrara Gioia und Crema Luna**. Waschbecken aus Marmor (auch ein Doppelwaschbecken), Armaturen von Hansgrohe, WC-Technik von Geberit, ein Handtuchheizkörper und abgestimmtes Licht. Ein Bad hat eine **Badewanne**, das zweite eine **Dusche**. Bäder, WC und Abstellräume sind mit einer **Lüftung** ausgestattet.

DIE DACHTERRASSE – IHR RÜCKZUGSORT ÜBER DEN DÄCHERN WIENS

Die **ca. 55,72 m² große Dachterrasse mit Blick bis zur Gloriette** ist weit mehr als ein Platz für Tisch und Stühle: Lounge, Essbereich, Begrünung oder eine eigene Wellnesszone lassen sich hier verwirklichen. Der Boden aus **geöltem Lärchenholz** wirkt warm und natürlich, die LED-Beleuchtung sorgt auch nach Sonnenuntergang für Stimmung.

- **Vorbereitung für Whirlpool und/oder Sauna**
- **Kalt- und Warmwasser für eine Sommerküche**
- **Eigener Aufgang zur Dachterrasse für jede Wohnung**
- **Platz für Lounge, Essbereich, Pergola und Begrünung**
- **Möglichkeit für ein Open-Air-Kino**

Dazu kommen **zwei Balkone mit ca. 6,17 m² und 1,78 m²** – insgesamt **ca. 63,67 m² Freifläche**. Für alle Bewohnerinnen und Bewohner gibt es außerdem einen **großzügigen Gemeinschaftsgarten zur freien Benutzung**.

TECHNIK & KOMFORT

Fußbodenheizung und -kühlung über eine Luftwärmepumpe sorgen das ganze Jahr für angenehme Temperaturen. Licht, Heizung und Jalousien steuern Sie per App am Handy oder Tablet – später auch mit Sprachsteuerung erweiterbar (**Smart Home**). Heizung und Warmwasser werden **nach Verbrauch direkt mit dem Versorger** abgerechnet. Eine **Klimaanlage ist in allen Wohnräumen vorbereitet** – das System ist frei wählbar. Holz-Alu-Fenster, **Dachfenster mit integriertem Sonnenschutz** und eine **Sicherheitseingangstür der Widerstandsklasse WK4** mit Brand- und Einbruchschutz vervollständigen die Ausstattung.

ALTBAU TRIFFT ZEITGEMÄSSE ARCHITEKTUR

Die Strohberg Residences verbinden die Atmosphäre eines historischen Wiener Altbaus mit einem neu errichteten Dachgeschoss. Das **Gebäude wurde großzügig instand gesetzt**: Die Fassade wurde saniert, Zugangsweg und Grundkanal wurden erneuert, das Stiegenhaus neu gestaltet und ein neuer Aufzug errichtet. **Naturmarmor im Eingangsbereich, ein klassisch gestaltetes schwarzes Stiegengeländer und ein neuer, moderner Lift mit großzügigen Glasflächen und LED-Beleuchtung** schaffen einen schönen ersten Eindruck.

Außen- und Wohnungstrennwände aus massivem Ziegel sorgen für guten Wärme- und Schallschutz, **hochwertig gedämmte Dachflächen** für guten Wärmeschutz und sommerlichen Hitzeschutz.

ERWEITERUNGSOPTION

Auf Wunsch lässt sich die Wohnung mit der **angrenzenden, kleineren Nachbarwohnung** verbinden. So entsteht ein besonders großzügiges Zuhause – ideal für große Familien, mehrere Generationen unter einem Dach oder für alle, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten, etwa mit Homeoffice oder Ordination direkt neben der Wohnung. Gut zu wissen: Die Nachbarwohnung ist gesondert zu erwerben. Ob und wie die Zusammenlegung umgesetzt werden kann, hängt von den baulichen und behördlichen Voraussetzungen ab. Nähere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

HARD FACTS

Kaufpreis: € 1.064.000,-

Wohnfläche: ca. 107,95 m²

Dachterrasse: ca. 55,72 m²

Balkone: 2, zusammen ca. 7,95 m² (6,17 m² und 1,78 m²)

Gesamte Freiflächen: ca. 63,67 m²

Gewichtete Nutzfläche: ca. 139,80 m²

Zimmer: 3 (Option: kostenloser Umbau zur 4-Zimmer-Wohnung)

Badezimmer: 2, zusätzlich separates WC

Abstellräume: 2

Raumhöhe: ca. 3 m bis 4,5 m

Stockwerk: 1. Dachgeschoss mit Lift

Baujahr Dachgeschoss: 2026 – Erstbezug

Monatliche Gesamtbelastung: € 387,31 (vorläufig; Betriebskosten € 130,42, Reparaturrücklage € 222,51, Sonstiges € 19,40, USt. € 14,98)

Kellerabteil: vorhanden

Heizung: Fußbodenheizung über 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 liegt in einer **ruhigen und begehrten Wohngegend im 12. Bezirk, an der Grenze zu 1130 Hietzing**, zwischen Schloss Schönbrunn und Schloss Hetzendorf. Charmante Altbauten, gepflegte Wohnhäuser und ein gewachsenes Umfeld prägen die Umgebung. Der **Schlosspark Schönbrunn** bietet viel Platz für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Öffentlich erreichen Sie die Wohnung mit der **Straßenbahnlinie 62**, den **Buslinien 63A und 8A** sowie der **S-Bahn ab Wien Hetzendorf**. Stellplätze in privaten Garagen in der Nähe können angemietet werden – Details und Verfügbarkeit auf Anfrage.

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

WICHTIGE HINWEISE

Einzelne Bilder sind Visualisierungen bzw. wurden zu Illustrationszwecken virtuell möbliert. Der Verkauf erfolgt **ohne Möbel und ohne Einbauküche**.

Die Klimaanlage und der Kamin sind vorbereitet, aber nicht eingebaut; das System der Klimaanlage ist frei wählbar. Eine Fußbodenkühlung ist vorhanden. Die Anschlüsse für Whirlpool und/oder Sauna sowie für eine Outdoorküche auf der Dachterrasse sind vorbereitet, die Geräte selbst sind nicht enthalten.

Die Treppe zur Dachterrasse wird derzeit fertiggestellt.

Die Terrassenfotos zeigen teilweise die gesamte Dachterrassenfläche des Projekts. Die genaue Zuordnung und Abtrennung der Terrassenfläche ist dem Plan zu entnehmen. Der Terrassenplan ist ein Gestaltungsvorschlag: Möblierung, Bepflanzung und Geräte sind nicht Teil des Kaufgegenstands.

Die Grundrisse sind nicht maßstäblich (Original im Maßstab 1:75). Flächenangaben können aufgrund baulicher Toleranzen geringfügig abweichen; maßgeblich ist die tatsächliche Ausführung vor Ort.

Das Nutzwertgutachten wird noch angepasst; dadurch können sich auch die angegebenen Betriebskosten ändern.

Die Ausstattungsangaben beruhen auf der Bau- und Ausstattungsbeschreibung des Bauträgers (Stand April 2025) und dessen Angaben vom Oktober 2026. Alle Angaben ohne Gewähr; Irrtum und Änderungen vorbehalten. 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