

Exklusive 3-Zimmer-Dachterrassenwohnung auf historischem Altbau nahe Schönbrunn



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 m ²
Nutzfläche:	139,80 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	987.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
USt.:	28,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH



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

Objektbeschreibung

Exklusiver Dachgeschoss-Erstbezug mit Dachterrasse und Balkon nahe Schloss Schönbrunn

Diese moderne **Dachgeschosswohnung** nahe Schloss Schönbrunn begeistert mit einer außergewöhnlich hochwertigen Ausstattung, einer **großzügigen Dachterrasse** sowie **2 Balkonen** und einem beeindruckenden Raumgefühl durch Raumhöhen von bis zu **4,5 Metern**. Der wunderschöne Fischgrätparkett, die edlen 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 viel Freiraum, hochwertigem Wohnkomfort 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 auf einem historischen Altbau**
- **Großzügige Dachterrasse mit 55,72 m² und zusätzlichem Balkon**
- **Raumhöhe bis ca. 4,5 Meter für ein außergewöhnliches Wohngefühl**
- **Französischer Fischgrätparkett aus Eiche und edle Natursteinbäder**
- **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 **107,95 m² Wohnfläche**, einer **55,72 m² großen Dachterrasse** und **2 Balkonen mit in Summe 7,95 m²** entsteht ein elegantes Zuhause für Menschen, die Wert auf **Qualität, Ruhe und ein besonderes Ambiente** legen.

Der großzügige Wohnbereich überzeugt durch **Helligkeit, klare Linien** und eine angenehme

luftige Raumwirkung. Besonders beeindruckend ist die **Raumhöhe von bis zu 4,5 Metern**, die der Wohnung ein außergewöhnlich **freies und offenes Wohngefühl** verleiht. Der edle **Fischgrätparkett** bringt Wärme und Eleganz in die Räume und unterstreicht den **hochwertigen Charakter** dieser besonderen Dachgeschosswohnung.

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 viel Platz für **entspannte Stunden im Freien** – ob beim Morgenkaffee, beim Abendessen oder beim Genießen des Sonnenuntergangs. Der zusätzliche **Balkon** ergänzt das Freiraumangebot perfekt und macht diese Wohnung zu einer seltenen **Dachgeschoss-Rarität nahe Schloss Schönbrunn**.

HARD FACTS - TOP 14:

Kaufpreis: € 987.000,-

Wohnfläche: 107,95 m²

Gewichtete Nutzfläche: 139,8 m²

Dachterrasse: 55,72 m²

Balkon: 7,95 m²

Zimmer: 3

Stockwerk: 1. DG mit Lift

Baujahr: 2026

Betriebskosten inkl. USt.: € 456,48

Kellerabteil: Ja

Raumhöhe: bis ca. 4,5 Meter

Es sind **2 Einheiten nebeneinander Verfügbar** (aktuell 2 und 3 Zimmer Wohnungen). Eine 4-5 Zimmer Variante wäre möglich. Auch eine kleine Ordination und eine angrenzende Ordination ist eine Option.

Ausstattung:

Edler 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:

Manche Bilder wurden zu Schauzwecken virtuell möbliert. Der Verkauf erfolgt jedoch ohne Möbel und exklusive einer Einbauküche. Die Klimaanlage ist vorbereitet, aber noch nicht installiert. Es existiert aktuell eine Fußbodenkühlung. Es fehlt noch eine Treppe zur Dachterrasse, die gerade noch fertiggestellt wird. Die Fotos der Terrasse zeigen die gesamte Terrasse, die sich auf die Wohnungen aufteilt. 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,

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