

**„Panorama-Penthouse in Hietzing – Dachterrassenluxus
mit unvergleichlichem Fernblick“ | ZELLMANN
IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26033

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,77 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 60,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	1.550.000,00 €
Betriebskosten:	263,63 €
Heizkosten:	215,18 €
USt.:	65,81 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.





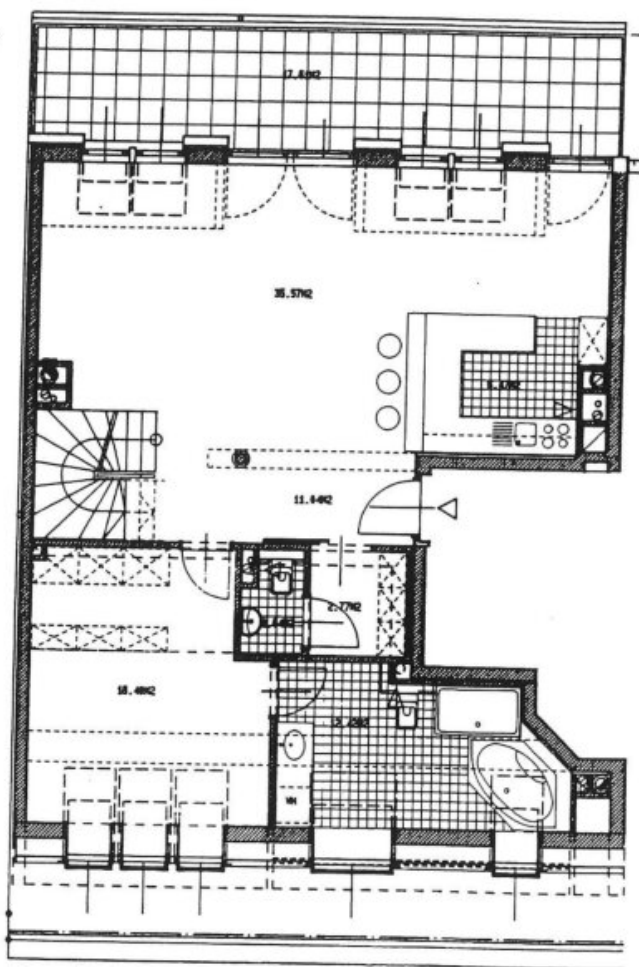




DG

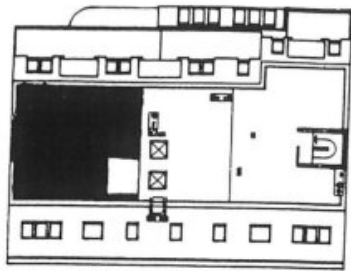
TOP 19+TOP 26 (3. OG+DG)	
GES.NUTZFL.	127,77 M2
(INKL. STIEGE U. 1	
DACHAUSSTIEG)-	
BALKON (TOP 19)	5,16 M2
TERRASSE	
(TOP 26)	17,61 M2
DACHTERRASSE	49,74 M2

AUGUST 1999



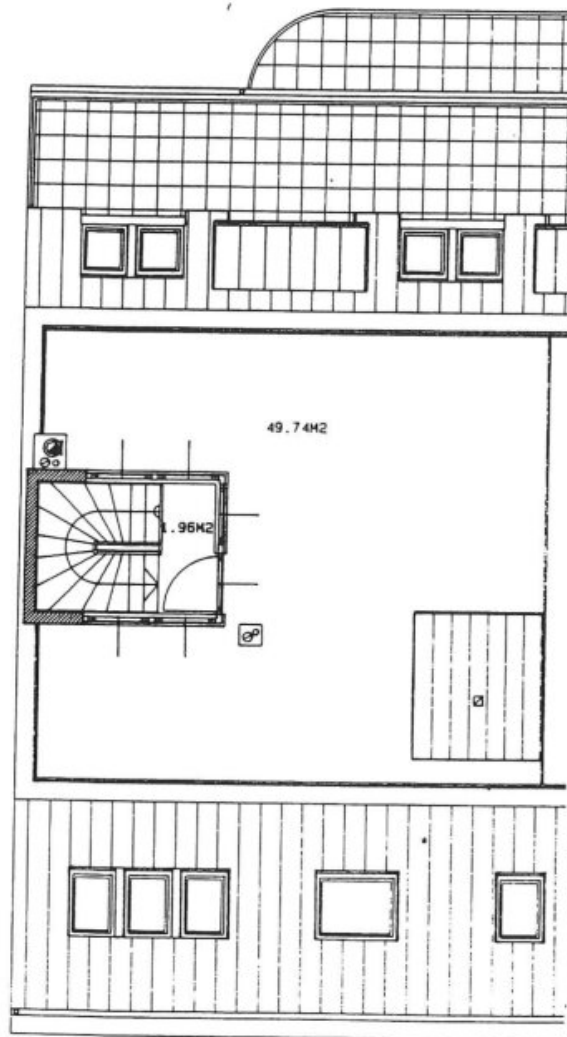
DIE DARGESTELLTE EINRICHTUNG -
AUSGENOMMEN WASCHTISCHE, WC'S,
BADEWANNEN U. KÜCHEN - IST NICHT IM
LIEFERUMFANG ENTHALTEN!





TOP 19+TOP 26
DACHTERRASSE

M = 1:100 AUGUST 1999



1130 WIEN ST.VEITGASSE 37

Objektbeschreibung

Panorama-Penthouse in Hietzing – Dachterrassenluxus mit unverbaubarem Fernblick

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint großzügige Freiflächen, eine durchdachte Raumstruktur und eine der begehrtesten Lagen Wiens auf höchstem Niveau. Was dieses Objekt jedoch wirklich einzigartig macht, ist der spektakuläre, unverbaubare Fernblick, der sich wie ein roter Faden durch das gesamte Wohnkonzept zieht.

Sowohl von der weitläufigen Dachterrasse als auch von der direkt an die Wohnküche angeschlossenen Terrasse eröffnet sich ein beeindruckendes Panorama über die Dächer Wiens bis weit ins Grüne. Diese Form von Weitblick ist in dieser Lage eine absolute Rarität – und genau das verleiht dieser Immobilie ihren besonderen Charakter.

QUICKREAD: Alles auf einen Blick

- Exklusive Dachgeschosswohnung in Hietzing
- **Unverbaubarer Fernblick** mit außergewöhnlicher Weite und Blick ins Grüne
- Großzügige **Dachterrasse** mit spektakulärem Panorama
- Hochwertige **Outdoor-Sauna** mit Blick über die Stadt
- **Jacuzzi** auf der Dachterrasse, nicht einsehbar gelegen
- **Zusätzliche Terrasse** direkt von der Wohnküche begehbar
- **Balkon** direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich
- 3 Schlafzimmer sowie separater Schrankraum
- 2 Badezimmer (jeweils eines pro Etage)

- 2 Toiletten (jeweils eine pro Etage)
- Lichtdurchflutete Wohnküche mit direktem Außenbezug
- **Klimaanlage** vorhanden
- Lift erschließt beide Wohnetagen direkt
- Fahrradraum, Waschküche und Garagenstellplatz
- **Absolute Toplage mit U-Bahn-Nähe**

Wohnen mit Licht, Offenheit und unvergleichlichem Ausblick

Die Wohnküche bildet das Herzstück dieser Immobilie. Großzügig geschnitten, lichtdurchflutet und mit direktem Zugang zur Terrasse entsteht hier ein Wohnbereich, der Innen- und Außenraum nahtlos verbindet.

Besonders beeindruckend ist der Blick: Bereits vom Wohnbereich aus eröffnet sich eine außergewöhnliche Fernsicht, die weit über die umliegende Bebauung hinausgeht. Die Kombination aus Höhe, freier Lage und großzügigen Fensterflächen schafft ein Wohngefühl von Weite und Freiheit, das man sonst nur in absoluten Premiumlagen findet.

Die direkt angeschlossene Terrasse verstärkt dieses Erlebnis nochmals – hier wird der Ausblick Teil des täglichen Lebens.

Private Rückzugsorte mit durchdachter Raumstruktur

Die Wohnung bietet aktuell drei Schlafzimmer sowie einen separaten Schrankraum und damit eine ideale Aufteilung für Familien oder anspruchsvolle Paare.

Vom Hauptschlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf einen eigenen Balkon – ein ruhiger, geschützter Rückzugsort mit Blick ins Grüne. Auch hier zeigt sich die besondere Qualität der Lage: selbst in den privaten Bereichen begleitet Sie die angenehme Weite und Ruhe dieser

Umgebung.

Die Aufteilung über zwei Ebenen sorgt zusätzlich für eine klare Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen.

Dachterrasse als privates Spa mit spektakulärem Panorama

Das absolute Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Dachterrasse – ein Ort, der in dieser Form selten zu finden ist.

Hier eröffnet sich ein nahezu grenzenloser Blick über Wien und die umliegenden Grünflächen. Der Fernblick ist unverbaubar und vermittelt ein außergewöhnliches Gefühl von Ruhe, Privatsphäre und Weite. Ob bei Sonnenuntergang, klarem Himmel oder einfach im Alltag – dieser Ausblick bleibt dauerhaft beeindruckend.

Die hochwertige Outdoor-Sauna hebt dieses Erlebnis auf ein neues Niveau: Während Sie entspannen, genießen Sie einen freien Blick über die Stadt – ein Luxus, der nur wenigen Immobilien vorbehalten ist.

Das zusätzlich integrierte Jacuzzi ist nicht einsehbar positioniert und bietet maximale Privatsphäre. In Kombination mit dem Panorama entsteht hier ein privater Spa-Bereich über den Dächern Wiens – ein Rückzugsort, der seinesgleichen sucht.

Badezimmer und Komfort auf beiden Ebenen

Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer, jeweils eines pro Etage.

Das untere Badezimmer ist funktional gestaltet und mit einer Dusche ausgestattet. Es ist innenliegend ausgeführt und ideal für den täglichen Gebrauch oder als Gästebad geeignet.

Das obere Badezimmer bietet deutlich mehr Großzügigkeit und Komfort. Neben einer Dusche steht hier auch eine Badewanne zur Verfügung. Durch die Dachflächenfenster entsteht eine angenehme natürliche Belichtung, die dem Raum eine helle und freundliche Atmosphäre verleiht.

Zusätzlich befindet sich auf jeder Etage eine separate Toilette, was die Alltagstauglichkeit dieser Immobilie erheblich steigert.

Ausstattung und Zusatzkomfort

Die Wohnung verfügt über eine Klimaanlage, die insbesondere in den Sommermonaten für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Besonders hervorzuheben ist der direkte Liftzugang zu beiden Wohnebenen – ein Komfortmerkmal, das nicht nur den Alltag erleichtert, sondern auch langfristig einen

erheblichen Mehrwert darstellt.

Ergänzt wird das Angebot durch einen Fahrradraum, eine Waschküche sowie einen Garagenstellplatz.

Lagequalität – Hietzing in seiner besten Form

Die Lage in Hietzing zählt zu den exklusivsten und begehrtesten Wohngegenden Wiens. Geprägt von viel Grün, eleganter Architektur und einer gewachsenen Struktur bietet dieser Bezirk eine außergewöhnliche Lebensqualität.

Die Nähe zur U-Bahn ermöglicht eine schnelle und komfortable Verbindung in die Wiener Innenstadt, während man gleichzeitig in einer ruhigen, entspannten Umgebung lebt.

Der Schönbrunner Schlosspark, zahlreiche Grünflächen sowie das Naherholungsgebiet rund um den Lainzer Tiergarten bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Ergänzt wird dies durch eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Nahversorgern, Schulen, Kindergärten und traditioneller Wiener Heurigenkultur.

Hietzing steht für Beständigkeit, Lebensqualität und nachhaltige Wertentwicklung – eine Lage, die sowohl emotional als auch wirtschaftlich überzeugt.

Zusammenfassung

Diese Dachgeschosswohnung ist weit mehr als nur ein Wohnraum – sie ist ein Lebensgefühl.

Der unverbaubare Fernblick, die außergewöhnlichen Außenflächen, die durchdachte Raumstruktur über zwei Ebenen sowie der private Spa-Bereich auf der Dachterrasse machen dieses Objekt zu einer absoluten Rarität.

Eine seltene Gelegenheit in einer der besten Lagen Wiens – für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Qualität, Ruhe und Weitblick legen.

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](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap