LUXUS ÜBER DEN DÄCHERN WIENS | EXKLUSIVE DG-MAISONETTE MIT 2 SONNENTERRASSEN | OFFENER KAMIN | DESIGNERAUSSTATTUNG | 1070 WIEN



Objektnummer: 4356/550

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	1887
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Kaufpreis:	1.400.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



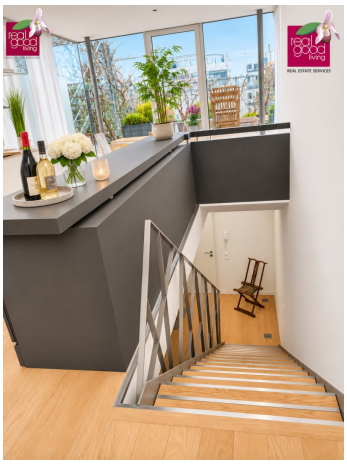
Mag. Andrea Fritsch

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7 / 5
1010 Wien

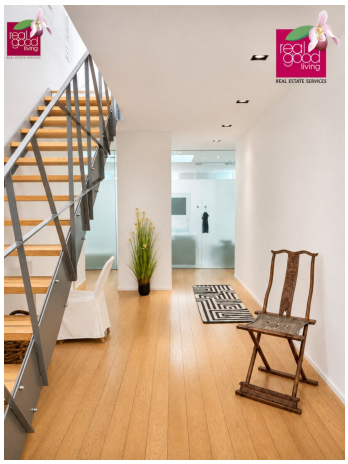
T +43 1 890 01 52
H +43 664 245 15 25
F +43 1 890 01 52 58



















ısive Dachgeschoss-Maisonette | Impressionen

1070 Wien | 3 Zimmer | ca. 122 m² | 2 Terrassen



Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Südterrasse



Wohnzimmer mit Kamin



Terrassendetail



Essbereich



Treppenaufgang



Eingangsbereich



Bad mit Dampfbad



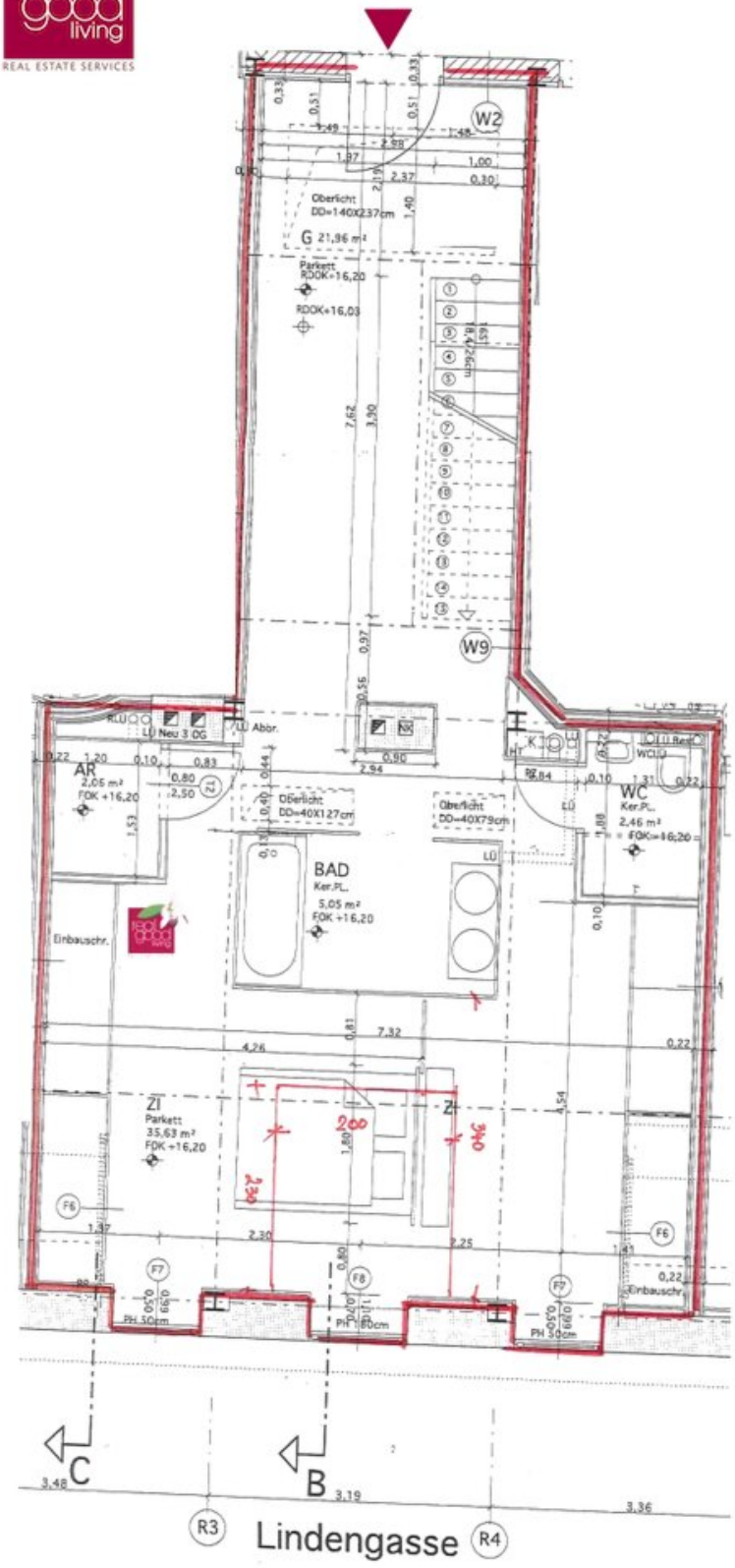
Bad mit Badewanne



Südterrasse

GRUNDRISS

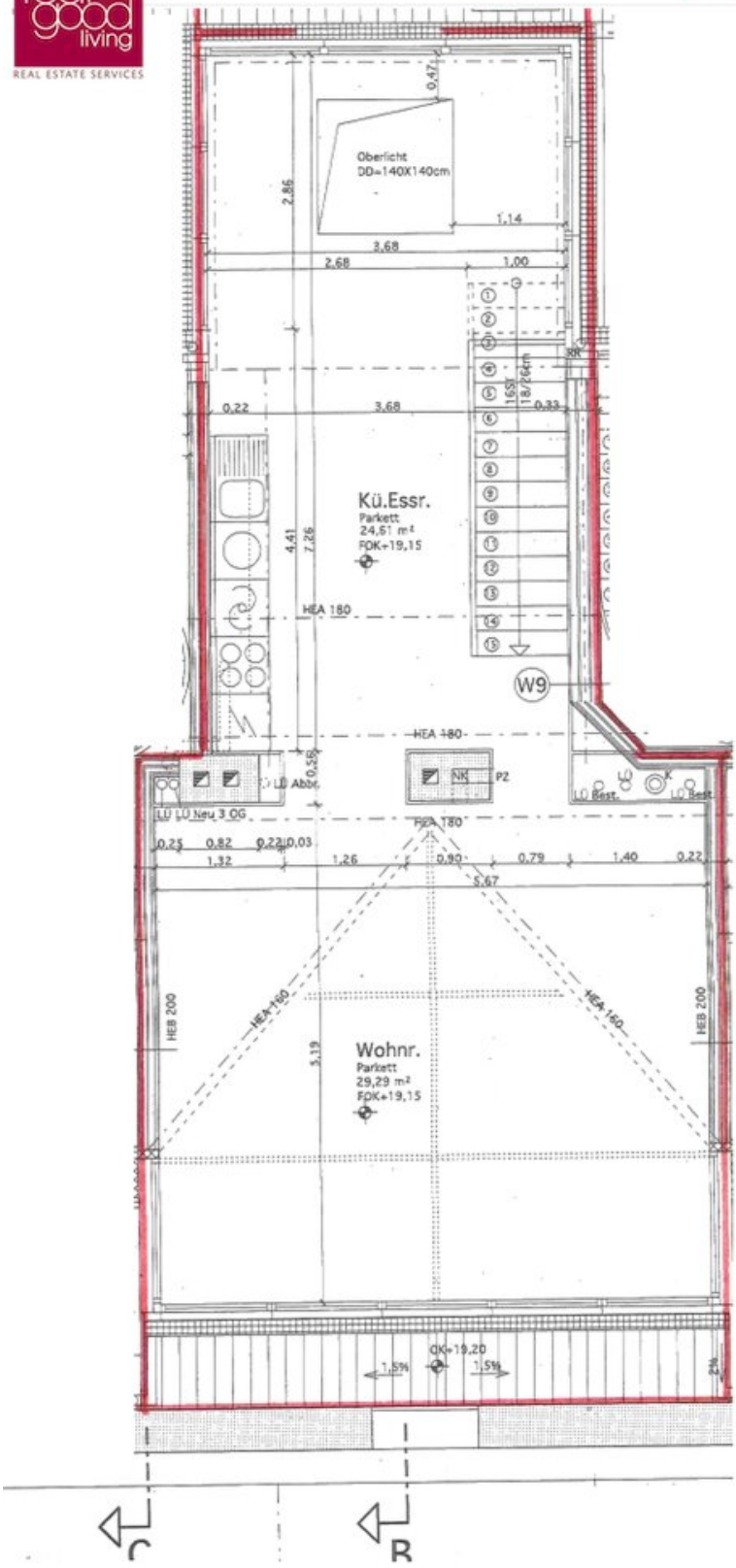
real good living
REAL ESTATE SERVICES



Lindengasse | Plan gemäß vorliegender Vorlage

GRUNDRISS

real good living
REAL ESTATE SERVICES



Lindengasse | Plan gemäß vorliegender Vorlage

Objektbeschreibung

1070 Wien – Neubau | Nähe Mariahilfer Straße

EXKLUSIVES WOHNEN MITTEN IN WIEN – EIN WOHNTRAUM MIT BESONDEREM FLAIR

Zwei Ebenen. Zwei Sonnenterrassen. Ein außergewöhnliches Wohngefühl.

In einer der begehrtesten Wohnlagen des 7. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße entfernt, erwartet Sie diese stilvolle Dachgeschoss-Maisonette mit rund **122 m² Wohnfläche und zwei privaten Terrassen mit insgesamt ca. 37 m²**.

Ein außergewöhnliches Zuhause, das architektonische Eleganz, hochwertige Designerausstattung und urbanen Lifestyle auf besondere Weise vereint.

Lichtdurchflutete Wohnräume, edler kanadischer Roteichenparkett, ein offener Kamin sowie eine exklusive Küche mit hochwertigen Markengeräten schaffen ein Wohnambiente für anspruchsvolle Genießer.

Das besondere Highlight: Die großzügige, südseitige Dachterrasse mit rund 32,5 m² – eine private Wohlfühloase über den Dächern Wiens.

WOHNKOMFORT AUF ZWEI EBENEN

Exklusiver Schlaf- und Wellnessbereich

Der stilvolle Schlafbereich überzeugt mit maßgefertigten Einbauschränken, hochwertigen Materialien und einer eleganten Lichtgestaltung.

Das außergewöhnliche Badezimmer bietet privaten Wellnesskomfort mit:

- Integriertem Hoesch-Dampfbad
- Komfortabler Badewanne
- Separater Dusche
- Eleganten Glaswaschbecken
- Hochwertigen Vola-Armaturen

- Edlem Marmorboden
- Exklusivem Beleuchtungskonzept

Ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Wirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschlüssen ergänzen das Raumangebot.

Designerküche & stilvoller Wohnbereich

Die offen gestaltete Wohnküche begeistert mit hochwertigen Einbauten und exklusiven Markengeräten.

Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- Gaggenau-Backofen, Mikrowelle und Dunstabzug
- Miele-Geschirrspüler
- ATAG-Induktionskochfeld
- Jaksch-Tepan-Grill
- Sub-Zero-Kühlschrank mit Icemaker
- Elegante Kücheninsel
- Hochwertige Designerbeleuchtung von Kreon

Der geschmackvoll gestaltete Wohnbereich mit **offenem Kamin** bildet den perfekten Rahmen für entspannte Abende und stilvolle Empfänge.

Exklusive Designermöbel von Minotti, eine Bose-Soundanlage sowie maßgefertigte Einbauten unterstreichen den besonderen Charakter dieser Immobilie.

ZWEI PRIVATE TERRASSEN – IHR RÜCKZUGSORT ÜBER DEN DÄCHERN DER STADT

Südseitige Hauptterrasse – ca. 32,5 m²

Genießen Sie sonnige Stunden, entspannte Abende und ein außergewöhnliches Wohngefühl im Freien.

Die großzügige Terrasse überzeugt mit:

- Hochwertigem Holzbelag
- Liebevoll gestalteter Bepflanzung
- Stilvoller Außenbeleuchtung
- Sonnensegel
- Platz für einen gemütlichen Ess- und Loungebereich

Zweite Terrasse – ca. 4,5 m²

Eine weitere private Terrasse ergänzt das attraktive Freiflächenangebot und bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

? Exklusive Dachgeschoss-Maisonette auf 2 Ebenen

? Ca. 122 m² Wohnfläche

? 3 Zimmer

? 2 Terrassen mit insgesamt ca. 37 m²

? Südseitige Hauptterrasse mit ca. 32,5 m²

? Offener Kamin

? Exklusives Badezimmer mit Dampfbad

? Designer-Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten

? Kanadischer Roteichenparkett

? Designerbeleuchtung von Kreon und Molto Luce

? Maßgefertigte Einbauschränke

? Hochwertige Minotti-Möbel

? Bose-Soundsystem

? Lift

? Kellerabteil

? Gasetagenheizung

? Sehr gepflegter Zustand

TOPLAGE – 1070 WIEN, NÄHE MARIAHILFER STRASSE

Der 7. Wiener Gemeindebezirk zählt zu den beliebtesten und lebendigsten Wohngegenden Wiens.

Hier genießen Sie eine perfekte Kombination aus urbanem Lebensgefühl, erstklassiger Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Zahlreiche Restaurants, charmante Cafés, individuelle Boutiquen, kulturelle Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Nähe zur Mariahilfer Straße und die sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung unterstreichen die Attraktivität dieser exklusiven Stadtwohnung.

Urban wohnen, stilvoll leben und auf der eigenen Dachterrasse entspannen.

OBJEKTDATEN AUF EINEN BLICK

- **Wohnfläche:** ca. 122 m²
- **Zimmer:** 3
- **Wohnebenen:** 2
- **Terrassen:** 2
- **Terrassenfläche gesamt:** ca. 37 m²
- **Hauptterrasse:** ca. 32,5 m², südseitig
- **Zweite Terrasse:** ca. 4,5 m²
- **Dachgeschossausbau:** 2000

- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Lift:** Ja
- **Kellerabteil:** Ja
- **HWB:** 50,00 kWh/m²a

KAUFPREIS

Immobilie: € 1.200.000,–

Exklusives Inventar: zusätzlich € 200.000,–

Gesamtkaufpreis inklusive Inventar: € 1.400.000,–

Das hochwertige Inventar umfasst zahlreiche exklusive Designermöbel, hochwertige Einbauten, Beleuchtungssysteme und weitere Ausstattungsgegenstände.

Eine detaillierte Inventarliste stellen wir bei ernsthaftem Kaufinteresse gerne zur Verfügung.

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt. gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Wohnambiente begeistern und erleben Sie exklusiven Wohnkomfort über den Dächern Wiens.

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Aus Gründen der Diskretion und zum Schutz der Privatsphäre bitten wir bei Anfragen um die vollständige Angabe Ihres Namens, Ihrer Telefonnummer und Ihrer E-Mail-Adresse.

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Tel.: +43 664 355 3790

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis: Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten. Die genaue Inventarausstattung ist Gegenstand einer gesonderten Vereinbarung.

#Luxusimmobilie #Luxuswohnung #DachgeschossMaisonette #Dachgeschosswohnung #PenthouseFeeling #LuxusWohnen #ExklusivesWohnen #WohnenMitStil #Designwohnung #Traumwohnung #ImmobilienWien #WohnungKaufenWien #1070Wien #WienNeubau #MariahilferStraße #WienImmobilien #Dachterrasse #Sonnenterrasse #Terrassenwohnung #WohnenÜberDenDächern #OffenerKamin #Designerausstattung #Luxusküche #Wellnessbad #Dampfbad #UrbanLiving #LuxuryLivingVienna #LuxuryRealEstate #ViennaRealEstate #ImmobilienÖsterreich #RealGoodLiving #BrunoFranz

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap