Urban wohnen, überraschend ruhig leben – stilvoll sanierter Altbau mit Lift, Freiflächen und moderner Energietechnik



Objektnummer: 1945/2503

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,62 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Wlk

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

























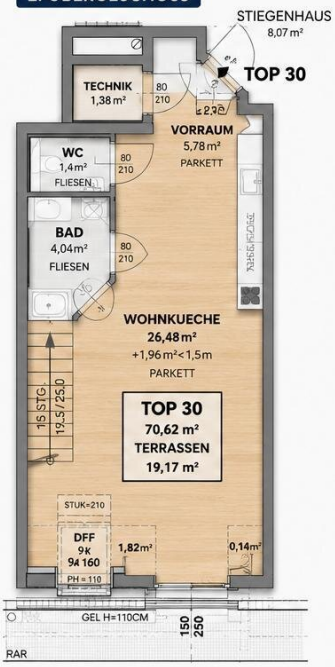

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

TOP 30 – GRUNDRISS

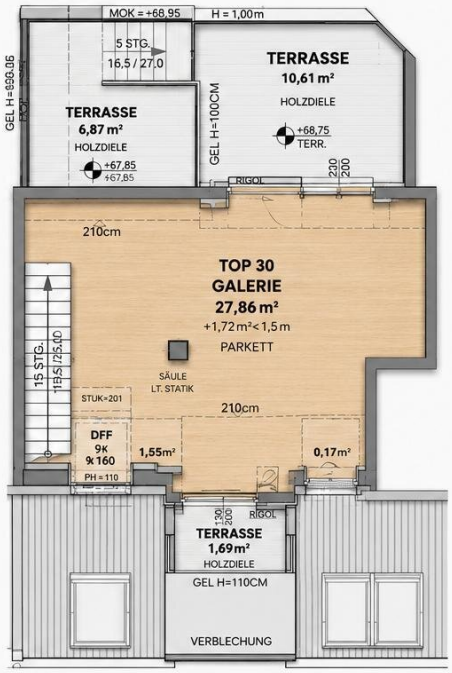
2. OBERGESCHOSS & GALERIE

TOP 30
70,62 m²
WOHNFLÄCHE
19,17 m²
TERRASSENFLÄCHE

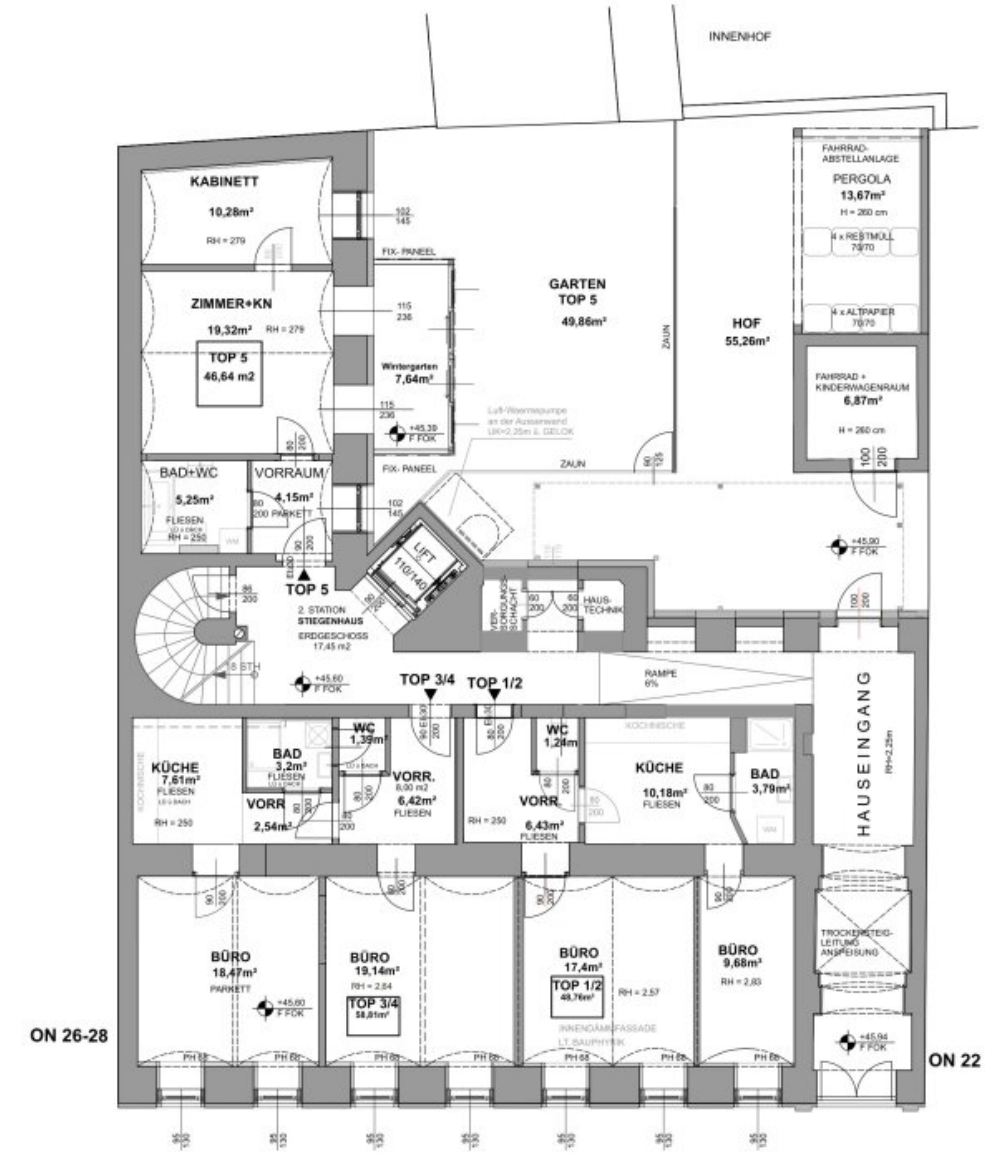
2. OBERGESCHOSS



GALERIE

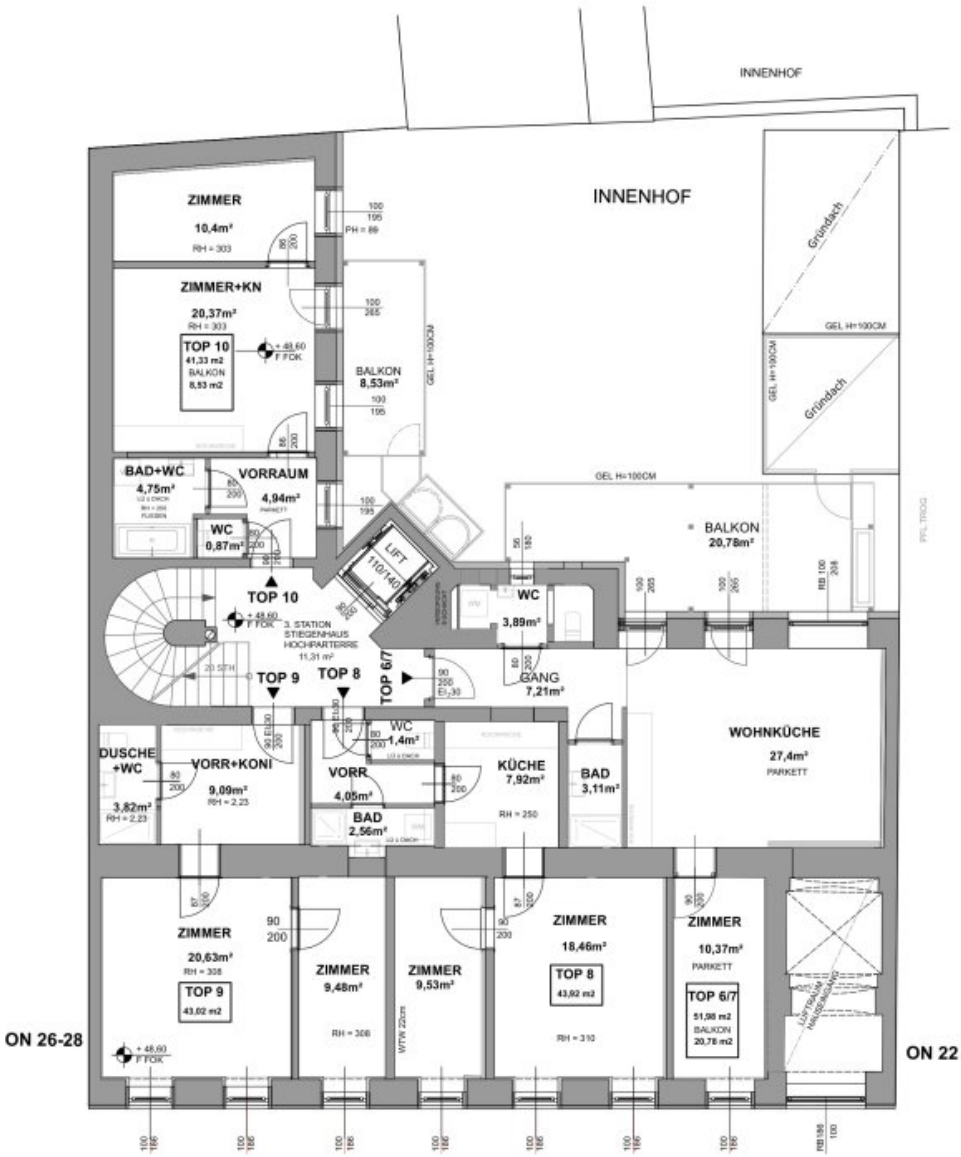


WICHTIGER HINWEIS:
Der dargestellte Grundriss weicht von der Wirklichkeit ab und dient ausschließlich zur visualisierten Darstellung.
Er stellt keine verbindliche Ausführung dar. Maße und Flächen können abweichen.



LERCHENFELDER GÜRTEL

ERDGESCHOSS



HOCHPARTERRE (1.OG)

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

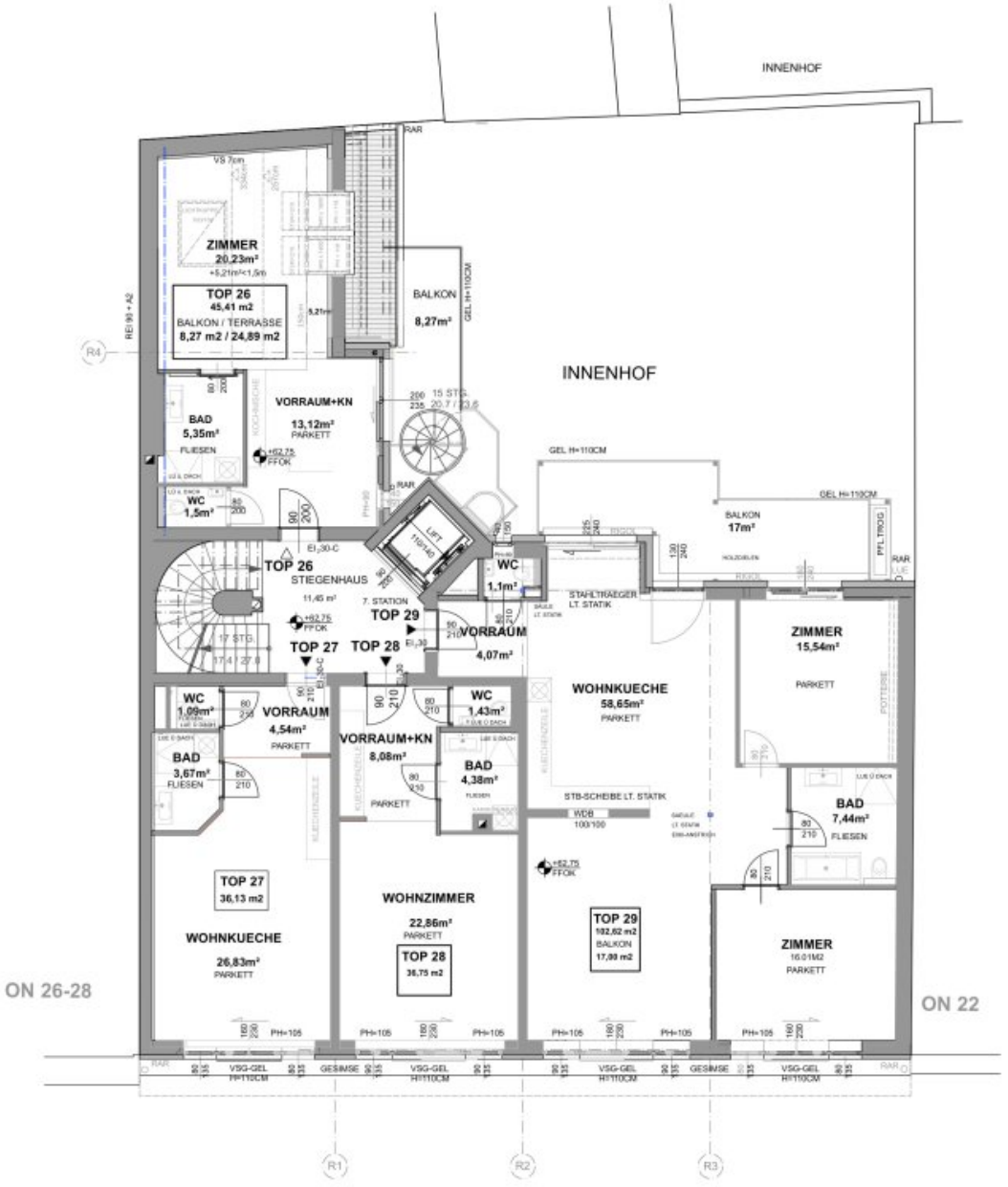


1. STOCK (2. OG)

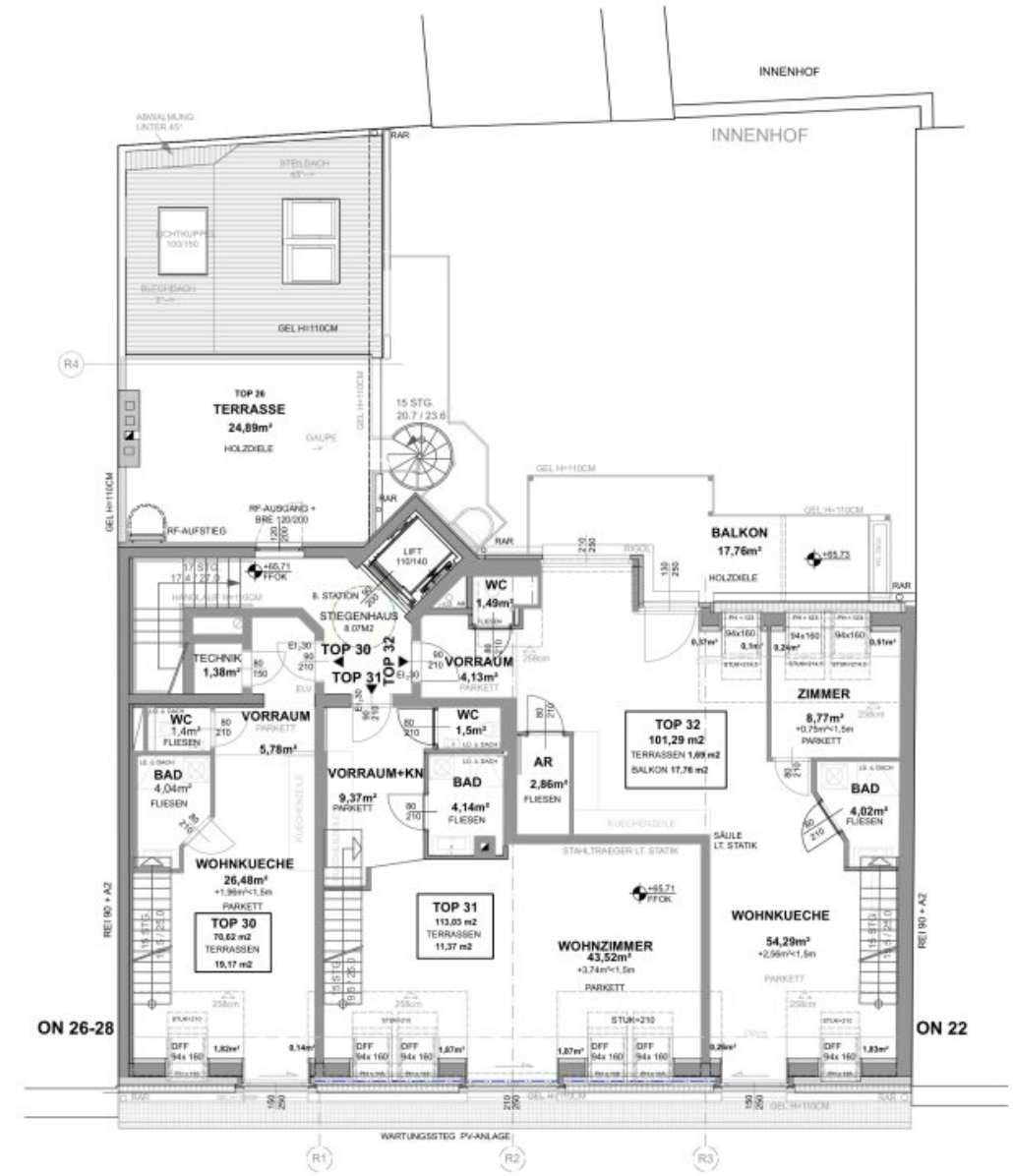


LERCHENFELDER GÜRTEL

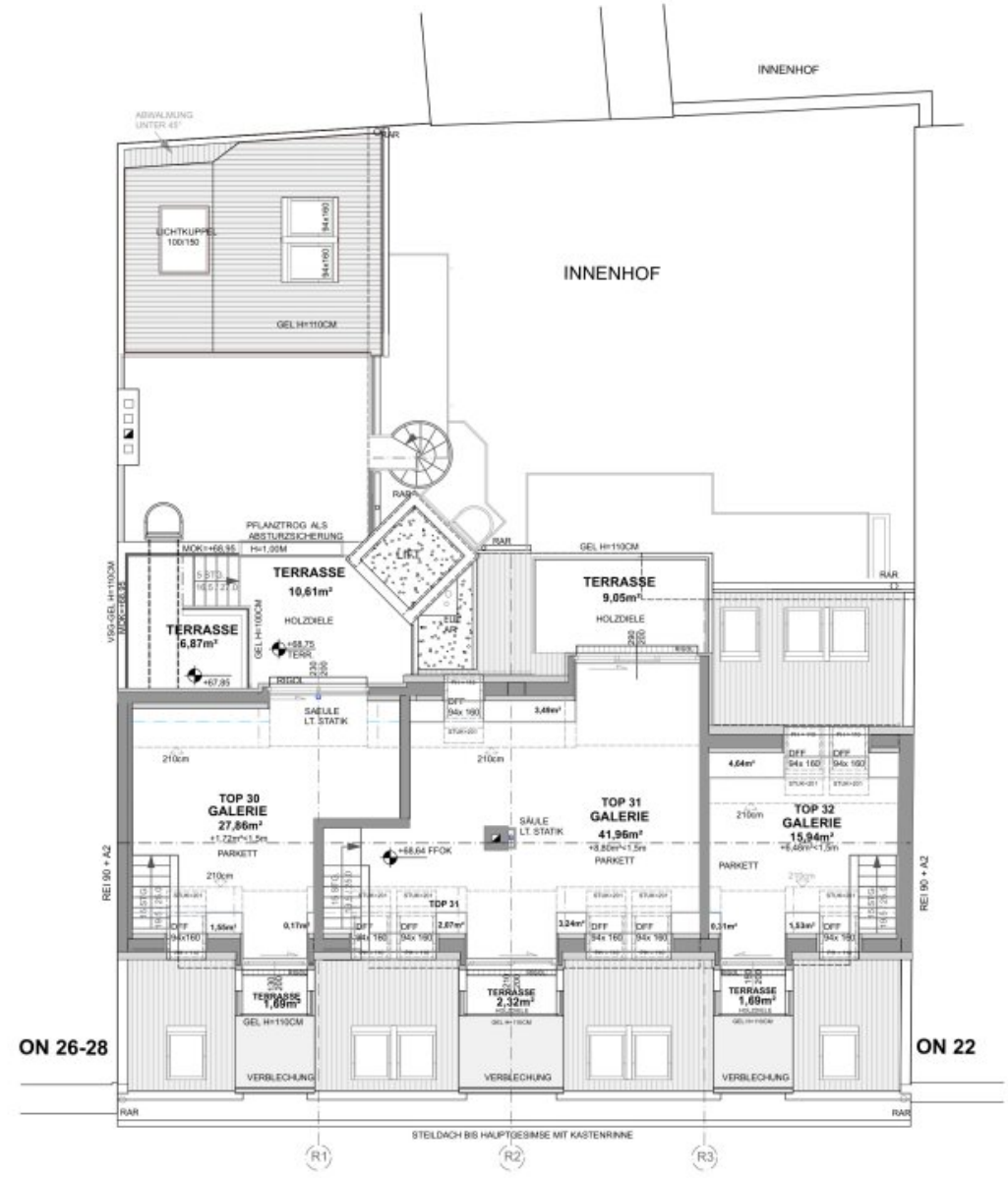
2. STOCK (3. OG)


INNENHOF
ZIMMER
20,23m²
TOP 26
45,41 m2
BALKON / TERRASSE
8,27 m2 / 24,89 m2
BALKON
8,27m²
INNENHOF
VORRAUM+KN
13,12m²
PARKETT
BAD
5,35m²
FLIESEN
WC
1,5m²
TOP 26
STIEGENHAUS
11,45 m²
TOP 27
TOP 28
TOP 29
VORRAUM
4,07m²
WC
1,1m²
BALKON
17m²
ZIMMER
15,54m²
PARKETT
WOHNKUECHE
58,65m²
PARKETT
WC
1,09m²
VORRAUM
4,54m²
PARKETT
BAD
3,67m²
FLIESEN
WC
1,43m²
VORRAUM+KN
8,08m²
PARKETT
BAD
4,38m²
BAD
7,44m²
FLIESEN
STB-SCHEIBE LT. STATIK
TOP 27
36,13 m2
WOHNKUECHE
26,83m²
PARKETT
WOHNZIMMER
22,86m²
PARKETT
TOP 28
36,75 m2
TOP 29
102,62 m2
BALKON
17,00 m2
ZIMMER
16,01M2
PARKETT
ON 26-28
ON 22
LERCHENFELDER GÜRTEL

4. STOCK (5. OG)



1. DACHGESCHOSS (6. OG)



2. DACHGESCHOSS (7. OG)

Objektbeschreibung

Historischer Altbaucharme, moderne Architektur und überraschend ruhiges Wohnen mitten in Wien. In einem liebevoll revitalisierten Jahrhundertwendehaus entstehen hochwertig sanierte Altbauwohnungen und exklusive Dachgeschosswohnungen mit **ca. 35 bis 116 m² Wohnfläche**, privaten Freiflächen, nachhaltiger Gebäudetechnik und durchdachten Grundrissen. **Mitten im lebendigen 7. Wiener Gemeindebezirk verbindet dieses Wohnprojekt urbanes Lebensgefühl mit geschützten Rückzugsorten, außergewöhnlicher Wohnqualität und zeitloser Architektur. Ein Zuhause für alle, die das Leben in der Stadt genießen und gleichzeitig Wert auf Ruhe, Qualität und langfristige Wohnqualität legen.**

Exklusive Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen – außergewöhnliches Wohnen über den Dächern der Stadt

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint **stilvolle Architektur**, **großzügige Freiflächen** und **modernen Wohnkomfort** zu einem Zuhause mit Seltenheitswert. Auf rund **70,62 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept auf zwei Ebenen, das durch eine offene Galerie sowie **zwei großzügige Terrassen mit insgesamt rund 44,06 m² Freifläche** ergänzt wird. Ein besonderes Highlight bildet die exklusive **Dachterrasse mit eigenem Whirlpool**, die höchsten Wohnkomfort und entspannte Stunden unter freiem Himmel verspricht.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der alle Bereiche optimal erschließt. Das Herzstück der Wohnung bildet die offen gestaltete Wohnküche mit direktem Zugang zur ersten Terrasse. Große Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente und schaffen gemeinsam mit der offenen Raumgestaltung eine angenehme Atmosphäre für den Alltag sowie gesellige Abende mit Familie und Freunden.

Über die stilvoll integrierte Treppe gelangen Sie auf die großzügige Galerieebene, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als exklusiver Schlafbereich, Homeoffice, Atelier oder privater Rückzugsort – das offene Raumkonzept verleiht der Wohnung einen modernen Loft-Charakter und schafft ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Das absolute Highlight erwartet Sie im Außenbereich: **Zwei private Terrassen** erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten unterschiedlichste Möglichkeiten zum Entspannen. Die großzügige Dachterrasse mit **integriertem Whirlpool**schafft eine exklusive Wohlfühloase über den Dächern der Stadt – ein Ausstattungsmerkmal, das nur äußerst selten zu finden ist und dieser Immobilie einen ganz besonderen Charakter verleiht.

Abgerundet wird das Wohnkonzept durch ein modernes Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Technik- bzw. Abstellraum.

Ein Detail, das den Unterschied macht

Die Wohnung wird **belagsfertig** übergeben – mit einem entscheidenden Vorteil:

Der Bodenbelag ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Das bedeutet für Sie maximale Gestaltungsfreiheit **ohne zusätzliche Kosten für den Bodenbelag**. Noch vor der Fertigstellung haben Sie die Möglichkeit, den vorgesehenen Bodenbelag aus der verfügbaren Auswahl selbst auszuwählen und Ihr neues Zuhause ganz nach Ihrem persönlichen Geschmack zu gestalten.

Ob zeitloser Eichenparkett oder eine moderne Holzoptik – Sie entscheiden, welcher Boden perfekt zu Ihrem Wohnstil passt. So entsteht bereits vor dem Einzug eine Wohnung, die nicht nur hochwertig ausgestattet ist, sondern auch Ihre persönliche Handschrift trägt.

Ein attraktiver Mehrwert, den nur wenige vergleichbare Projekte bieten.

Highlights auf einen Blick

- **ca. 70,62 m² Wohnfläche**
- **Zwei großzügige Terrassen mit insgesamt ca. 44,06 m² Freifläche**
- **Exklusive Dachterrasse mit Whirlpool**
- **Offene Galerie auf der zweiten Wohnebene**
- **Großzügige Wohnküche mit direktem Terrassenzugang**
- **Modernes Wohnkonzept auf zwei Ebenen**
- **Lichtdurchflutete Räume mit großzügigen Fensterflächen**

- **Modernes Badezimmer**
- **Separates WC**
- **Praktischer Technik- und Abstellraum**
- **Belagsfertige Ausführung**
- **Bodenbelag bereits im Kaufpreis inkludiert – individuelle Auswahl vor Fertigstellung**
- **Personenlift bis in das Dachgeschoss**
- **Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage für eine nachhaltige Energieversorgung**
- **Hochwertig revitalisierter Wiener Altbau mit moderner Gebäudetechnik**

Ein Zuhause mit Seltenheitswert

Immobilien mit **zwei privaten Terrassen**, einer **großzügigen Galerie** und einem **eigenen Whirlpool auf der Dachterrasse** sind selbst in exklusiven Dachgeschossprojekten eine absolute Rarität. Die Kombination aus modernem Wohnkomfort, außergewöhnlichen Freiflächen und hochwertiger Gebäudetechnik schafft ein Zuhause, das sowohl im Alltag als auch in besonderen Momenten begeistert.

Hier erwerben Sie nicht nur eine Wohnung, sondern einen privaten Rückzugsort mit einem Wohngefühl, das man nur selten findet – perfekt für alle, die das Besondere suchen und Wert auf Qualität, Design und Lebensqualität legen.

Hinweis: *Die in diesem Exposé dargestellten Visualisierungen dienen ausschließlich der besseren Vorstellung möglicher Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und können von der tatsächlichen Ausführung sowie der Ausstattung abweichen.*

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 <1.000m
Höhere Schule <500m

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