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



Objektnummer: 1945/2502

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:	113,03 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	899.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Wlk

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien





















































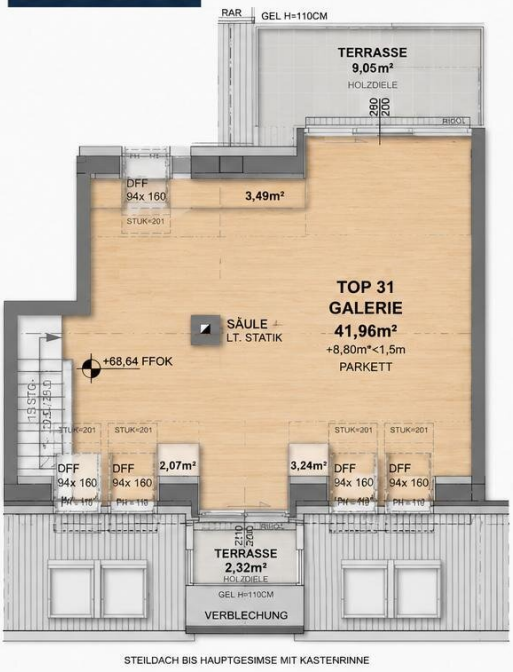


TOP 31 – GRUNDRISS

2. OBERGESCHOSS & DACHGESCHOSS

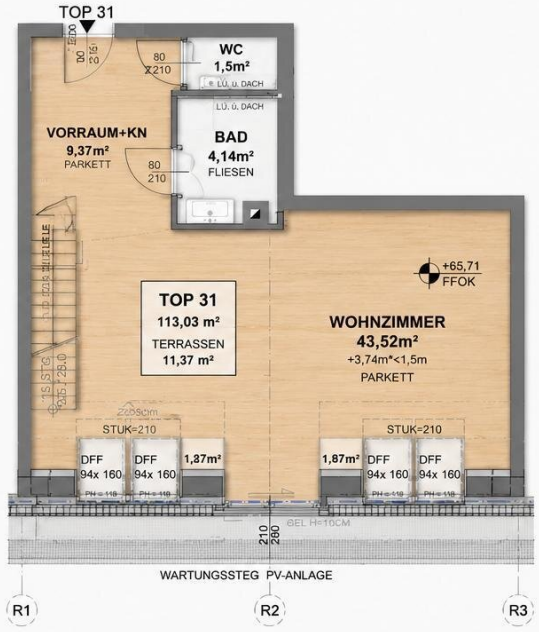
TOP 31
113,03 m²
TERRASSEN
11,37 m²

2. OBERGESCHOSS

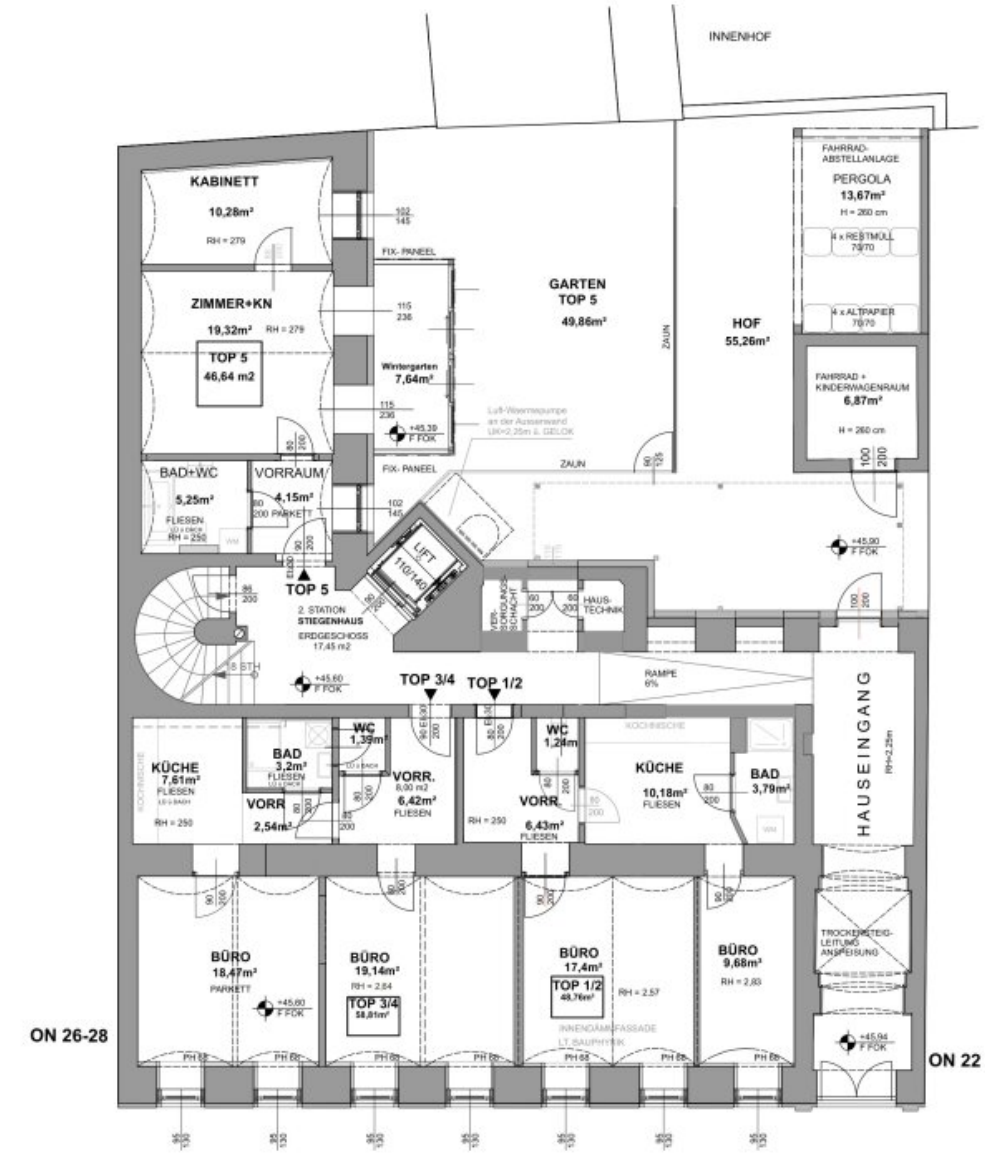


STEILDACH BIS HAUPTGESIMSE MIT KASTENRINNE

DACHGESCHOSS

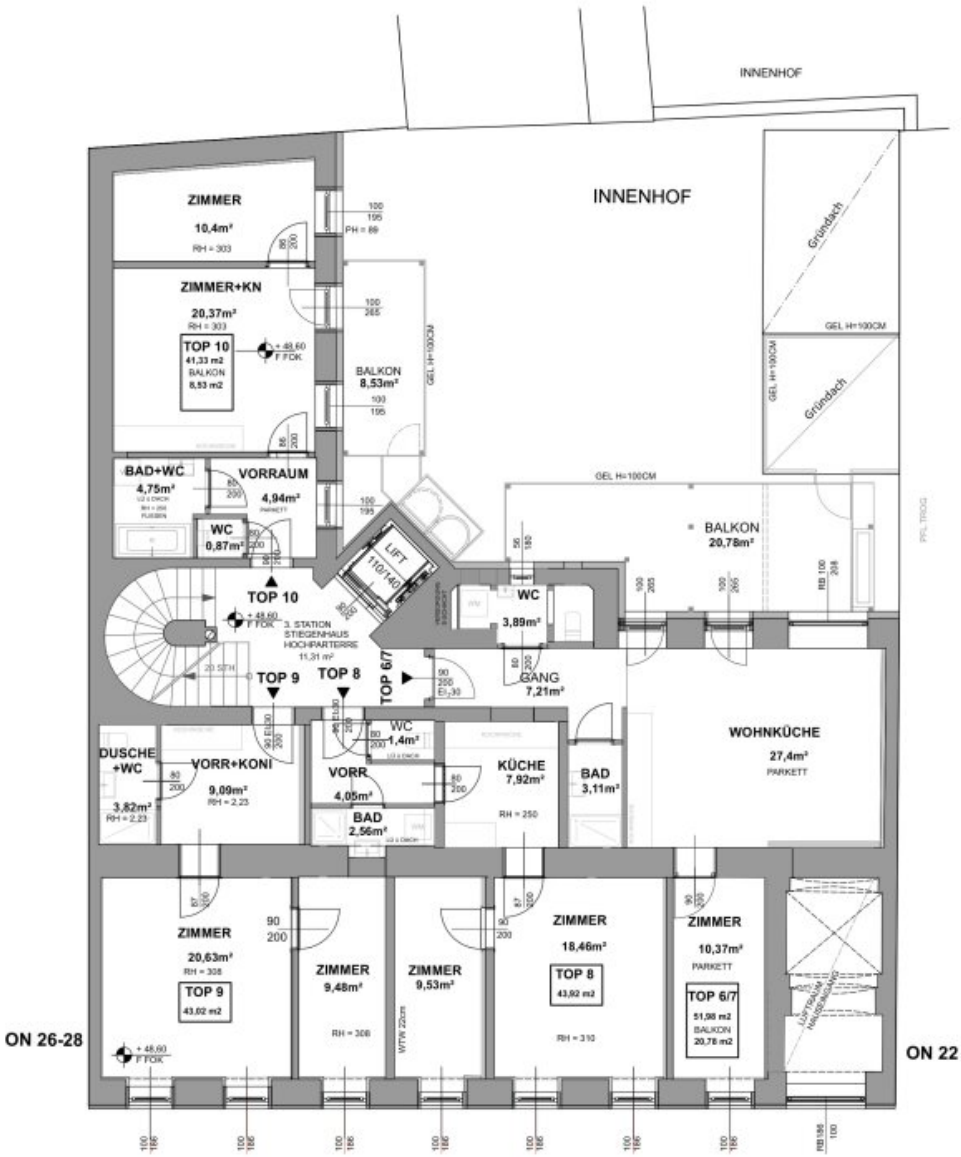


WICHTIGER HINWEIS:
Der dargestellte Grundriss weicht von der Wirklichkeit ab und dient ausschließlich zur visualisierten Darstellung.
Er stellt keine verbindliche Ausführung dar. Maße und Flächen können abweichen.



LERCHENFELDER GÜRTEL

ERDGESCHOSS



HOCHPARTERRE (1.OG)

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

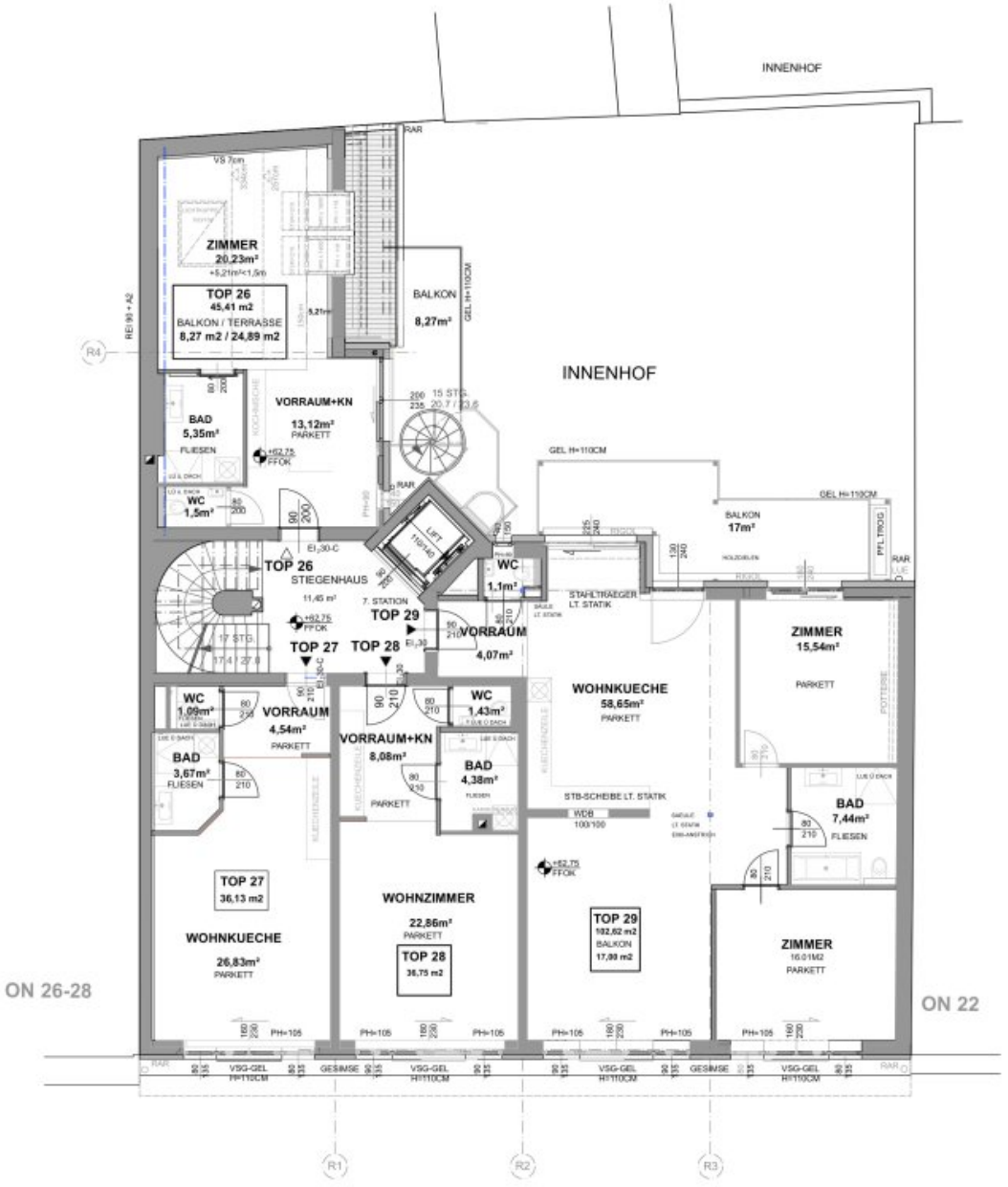


1. STOCK (2. OG)

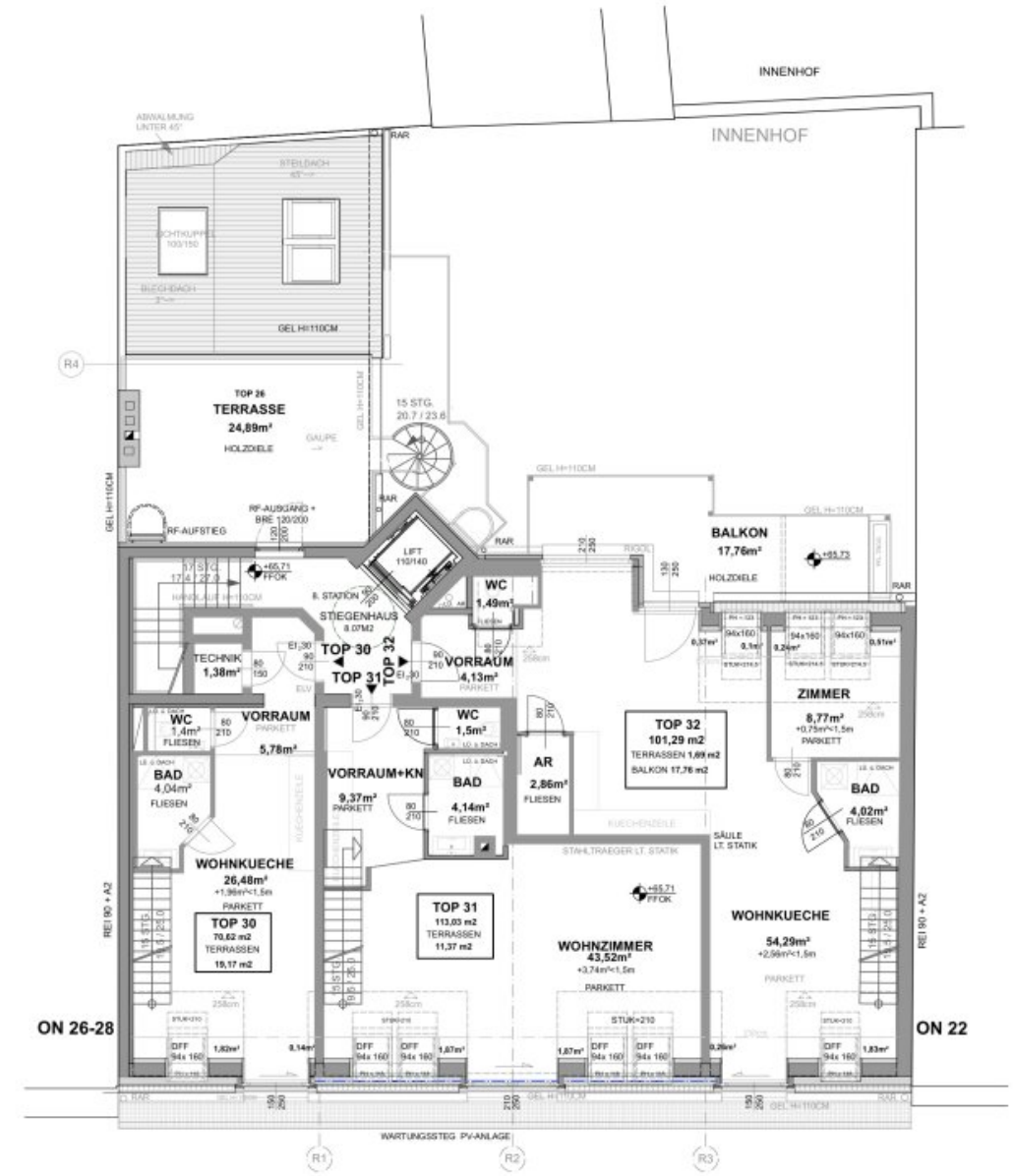


LERCHENFELDER GÜRTEL

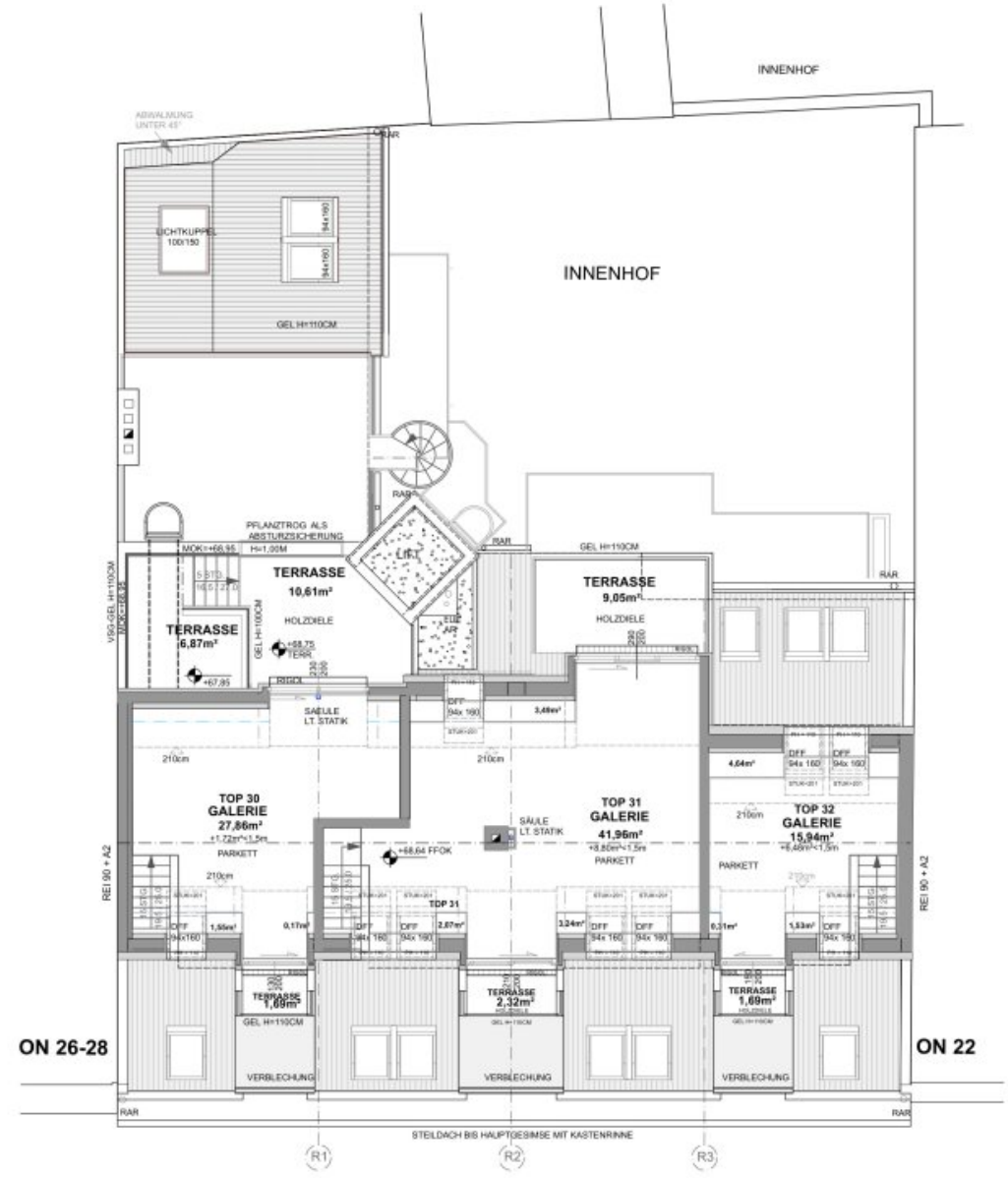
2. STOCK (3. OG)


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 Galeriewohnung mit Terrasse – modernes Wohnen auf zwei Ebenen

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint **großzügige Architektur**, **modernen Wohnkomfort** und **individuelle Gestaltungsmöglichkeiten** zu einem Zuhause mit Seltenheitswert. Auf rund **113,03 m² Wohnfläche**erwartet Sie ein offenes Wohnkonzept über zwei Ebenen, das mit einer beeindruckenden Galerie, einer sonnigen **11,37 m² großen Terrasse** und lichtdurchfluteten Räumen begeistert.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der großzügige Eingangsbereich ein angenehmes Wohngefühl. Das Herzstück bildet der rund **43,5 m² große Wohnbereich**, der fließend in den Essbereich und die Küche übergeht. Hier entsteht ein offener Lebensmittelpunkt mit ausreichend Platz für gemütliche Abende, gesellige Essen mit Familie und Freunden oder entspannte Stunden im eigenen Zuhause.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Galerieebene**, die der Wohnung ihren einzigartigen Loft-Charakter verleiht. Ob als stilvoller Schlafbereich, exklusives Homeoffice, Bibliothek oder persönlicher Rückzugsort – die zweite Wohnebene eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und sorgt für ein außergewöhnliches Raumgefühl.

Abgerundet wird das Wohnkonzept durch ein modernes Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Die private Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet den perfekten Platz, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Ein Detail, das den Unterschied macht

Die Wohnung wird **belagsfertig** übergeben – mit einem besonderen Vorteil für Sie:

Der Bodenbelag ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Das bedeutet für Sie maximale Gestaltungsfreiheit **ohne zusätzliche Kosten für den Bodenbelag**. Noch vor der Fertigstellung wählen Sie Ihren bevorzugten Bodenbelag aus der vorgesehenen Kollektion und verleihen Ihrem neuen Zuhause von Anfang an Ihre persönliche Handschrift.

Während bei vielen Projekten der Bodenbelag zusätzlich finanziert werden muss, ist dieser hier bereits im Kaufpreis inkludiert – ein attraktiver Mehrwert, der Ihnen Planungssicherheit bietet und gleichzeitig Raum für Ihre individuellen Wohnwünsche lässt.

Highlights auf einen Blick

- **ca. 113,03 m² Wohnfläche**
- **Großzügiger Wohnbereich mit ca. 43,5 m²**
- **Offene Galerie auf der zweiten Wohnebene**
- **11,37 m² große Terrasse**
- **Modernes Wohnkonzept auf zwei Ebenen**
- **Lichtdurchflutete Räume mit großzügigen Fensterflächen**
- **Großzügiger Küchen- und Essbereich mit viel Gestaltungsspielraum**
- **Modernes Badezimmer**
- **Separates WC**
- **Praktischer Abstellraum**
- **Belagsfertige Ausführung**

- **Bodenbelag bereits im Kaufpreis inkludiert – individuelle Auswahl vor Fertigstellung**
- **Personenlift bis in das Dachgeschoss**
- **Nachhaltige Luft-Wasser-Wärmepumpe**
- **Photovoltaikanlage für eine energieeffiziente Versorgung**
- **Hochwertig revitalisierter Wiener Altbau mit moderner Gebäudetechnik**

Ein Zuhause mit Seltenheitswert

Galeriewohnungen dieser Größenordnung gehören zu den gefragtesten Wohnformen am Markt. Die Kombination aus **offenem Raumgefühl**, **großzügiger Terrasse**, **hochwertiger Gebäudetechnik** und der Möglichkeit, den Bodenbelag noch individuell auszuwählen, macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Hier erwerben Sie nicht einfach eine Wohnung – sondern ein Zuhause, das modernes Wohnen, zeitlose Architektur und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten auf höchstem Niveau miteinander verbindet.

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