

**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



Christian Schneider

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien















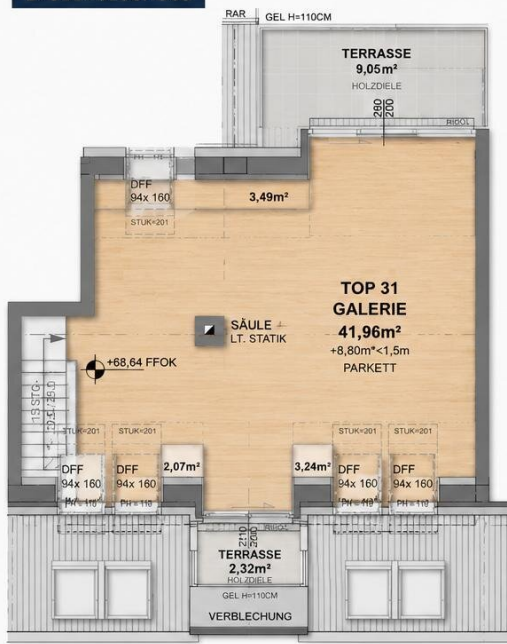




TOP 31 – GRUNDRISS

2. OBERGESCHOSS & DACHGESCHOSS

2. OBERGESCHOSS



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)



LERCHENFELDER GÜRTEL

1. STOCK (2. OG)



LERCHENFELDER GÜRTEL

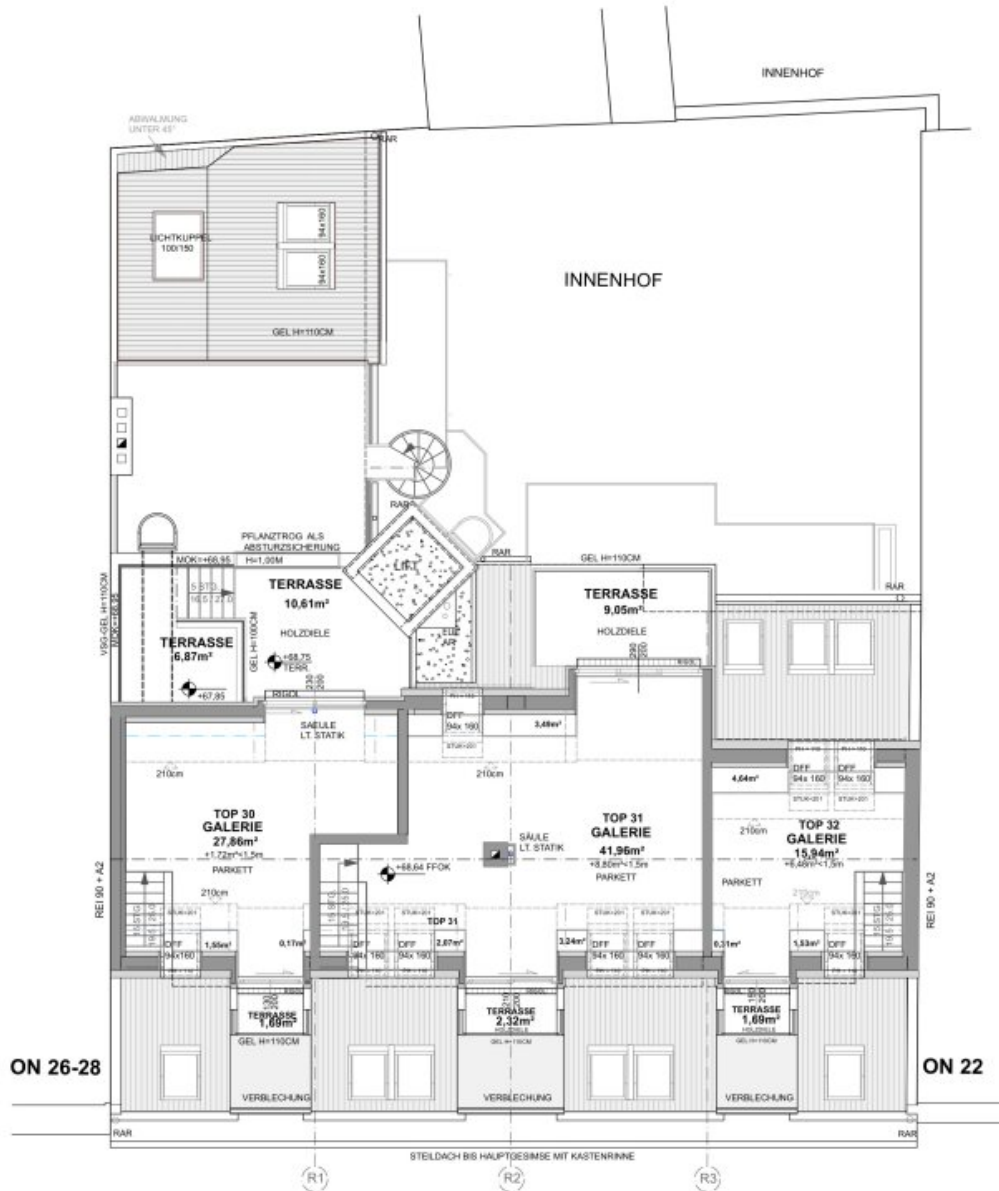
2. STOCK (3. OG)



4. STOCK (5. OG)



1. DACHGESCHOSS (6. OG)



LERCHENFELDER GÜRTEL

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