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



Objektnummer: 1945/2501

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:	101,29 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 31,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	819.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sabrina Wlk

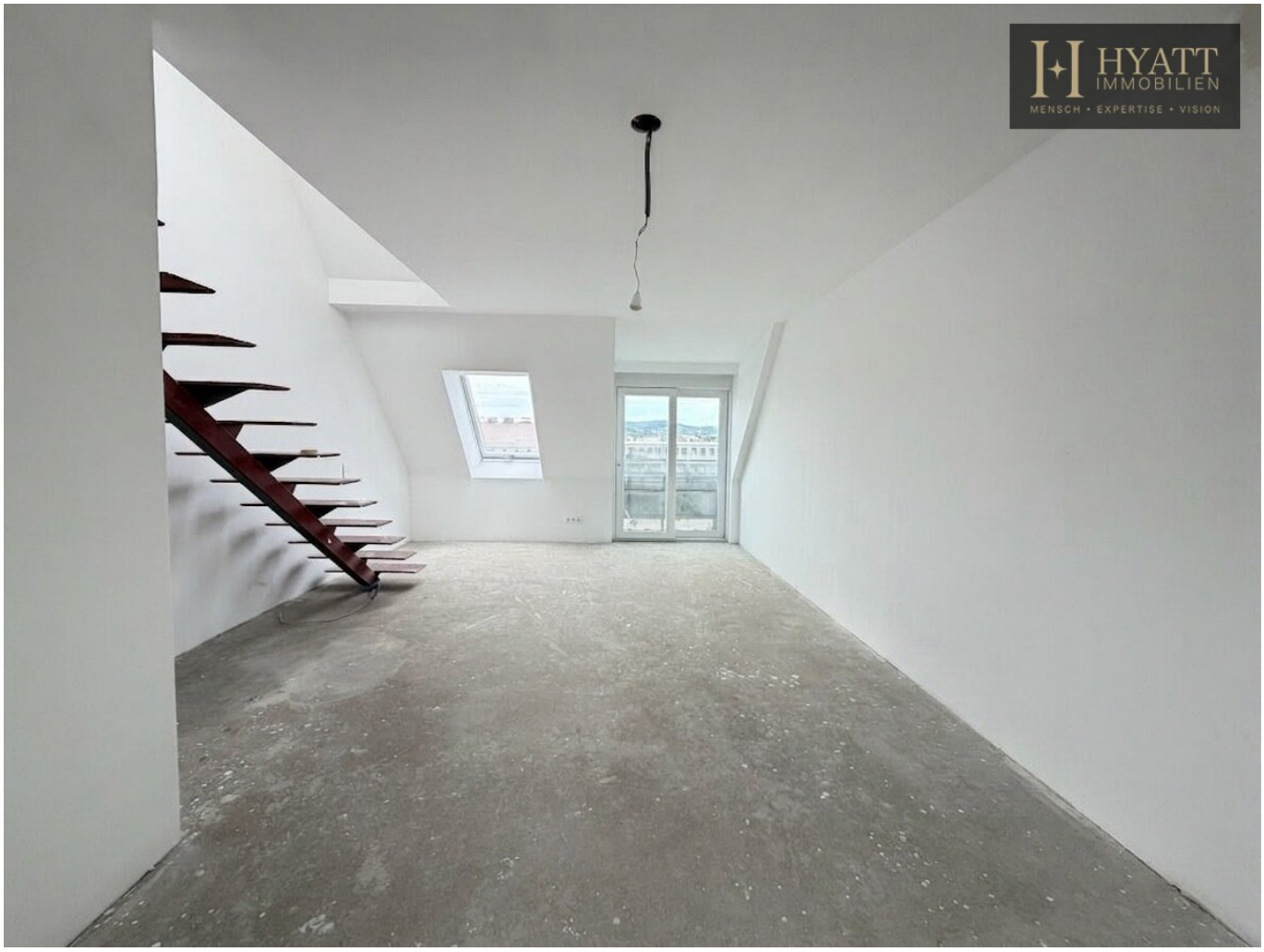
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19
1010 Wien

T +43 1 9561781





















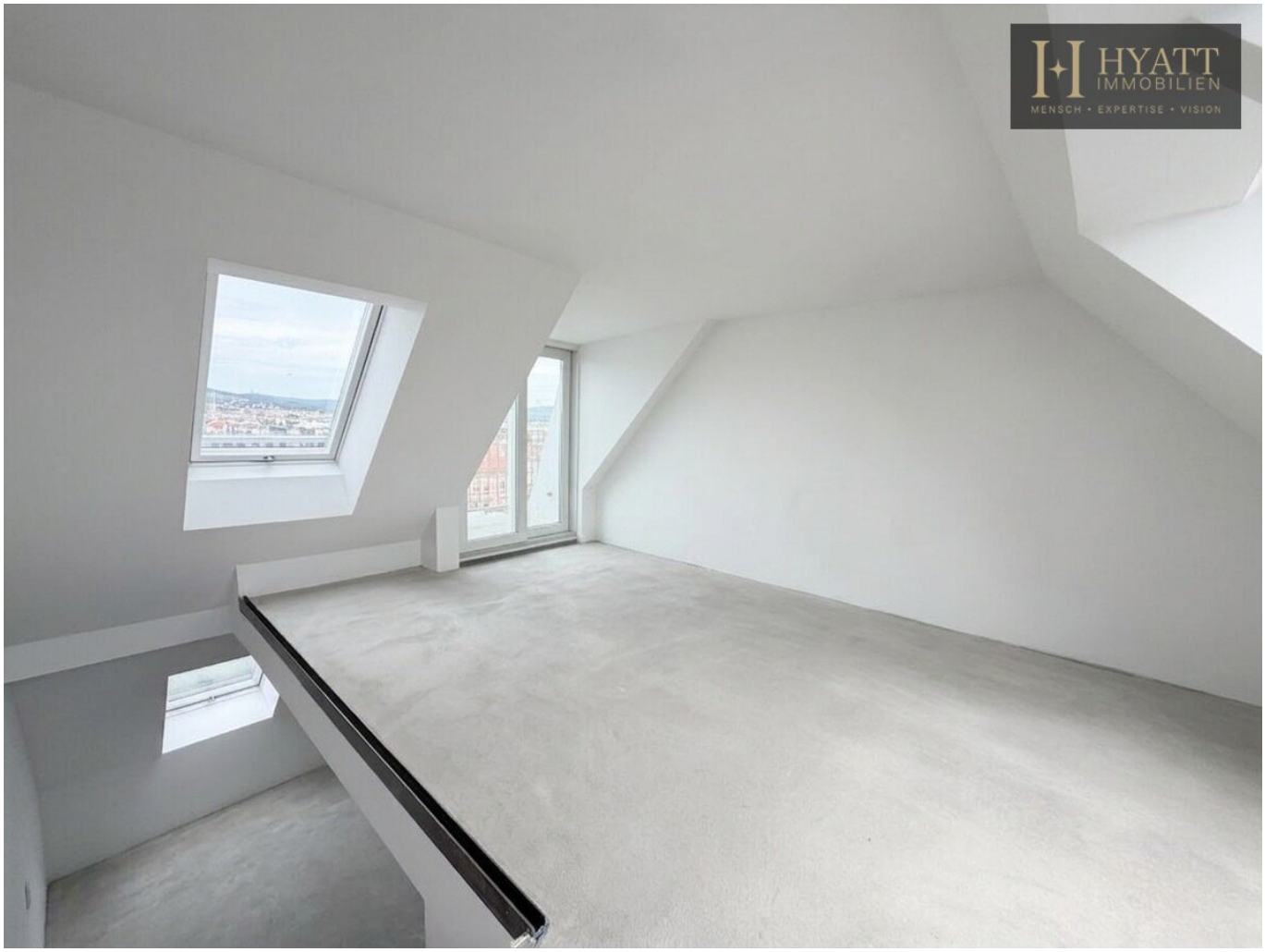

















HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

TOP 32 – GRUNDRISS

2. OBERGESCHOSS & GALERIE

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

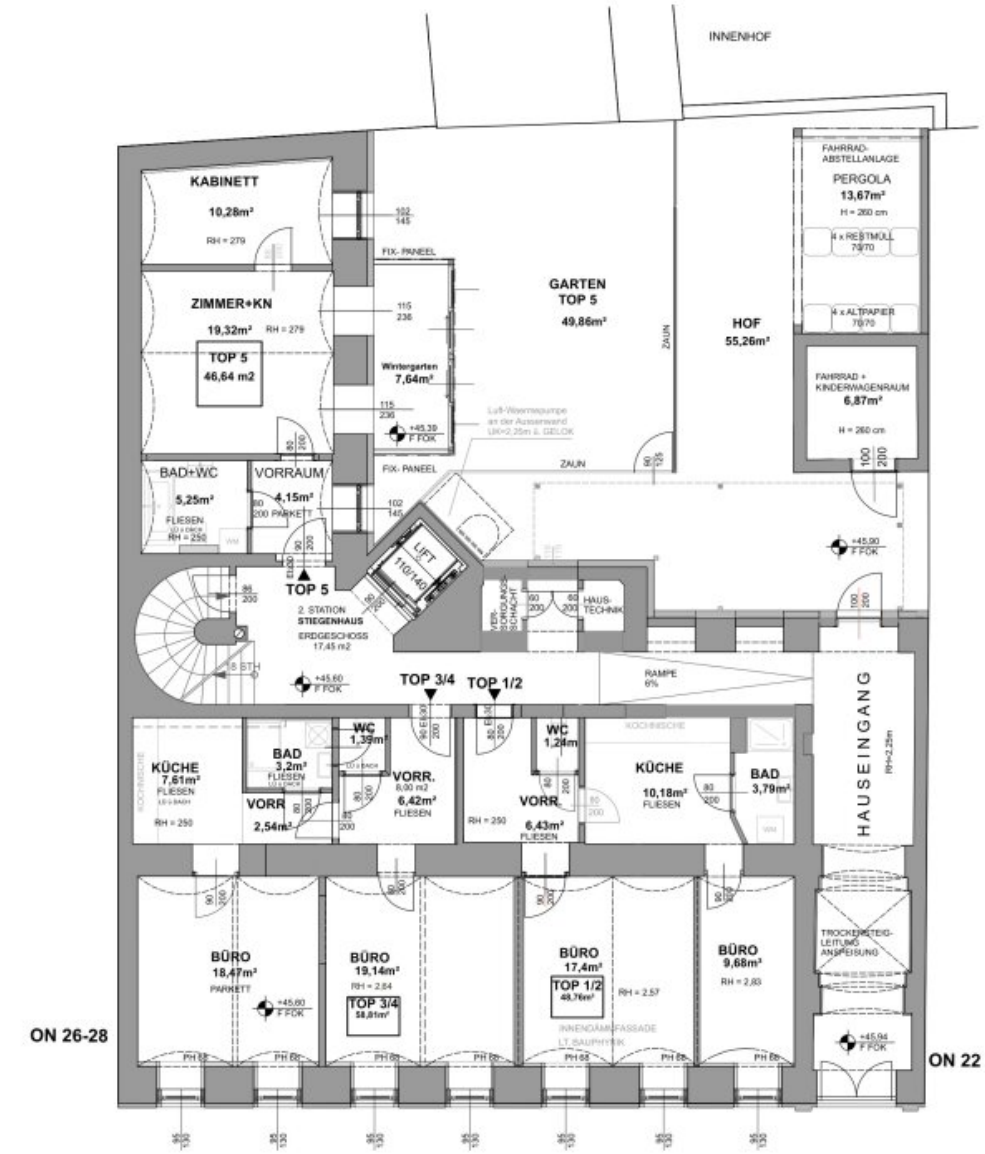
2. OBERGESCHOSS



GALERIE

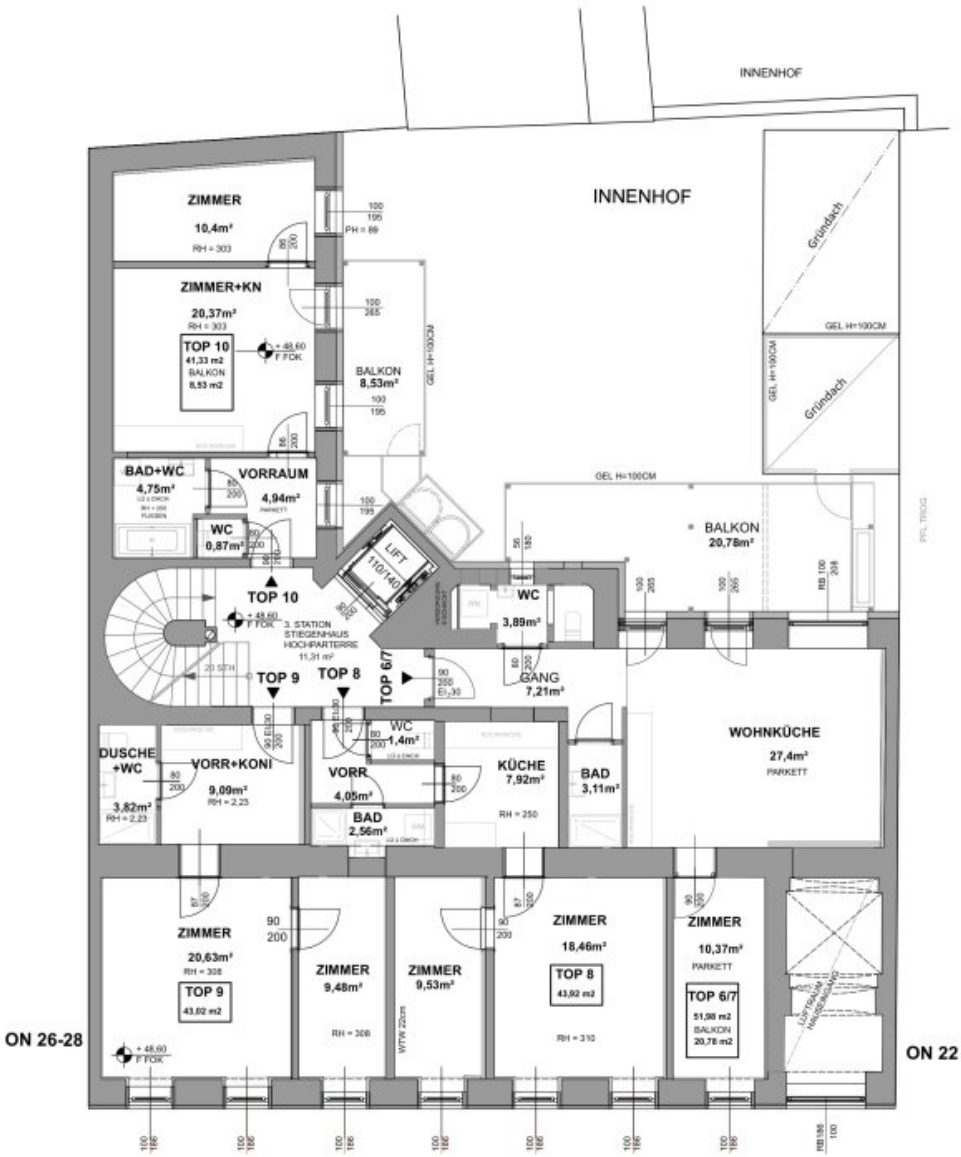


WICHTIGER HINWEIS:
Der dargestellte Grundriss weicht von der Wirklichkeit ab und dient ausschließlich zur visualisierten Darstellung.
Er stellt keine verbindliche Ausführung dar. Maße und Flächen können abweichen.



LERCHENFELDER GÜRTEL

ERDGESCHOSS



HOCHPARTERRE (1.OG)

HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

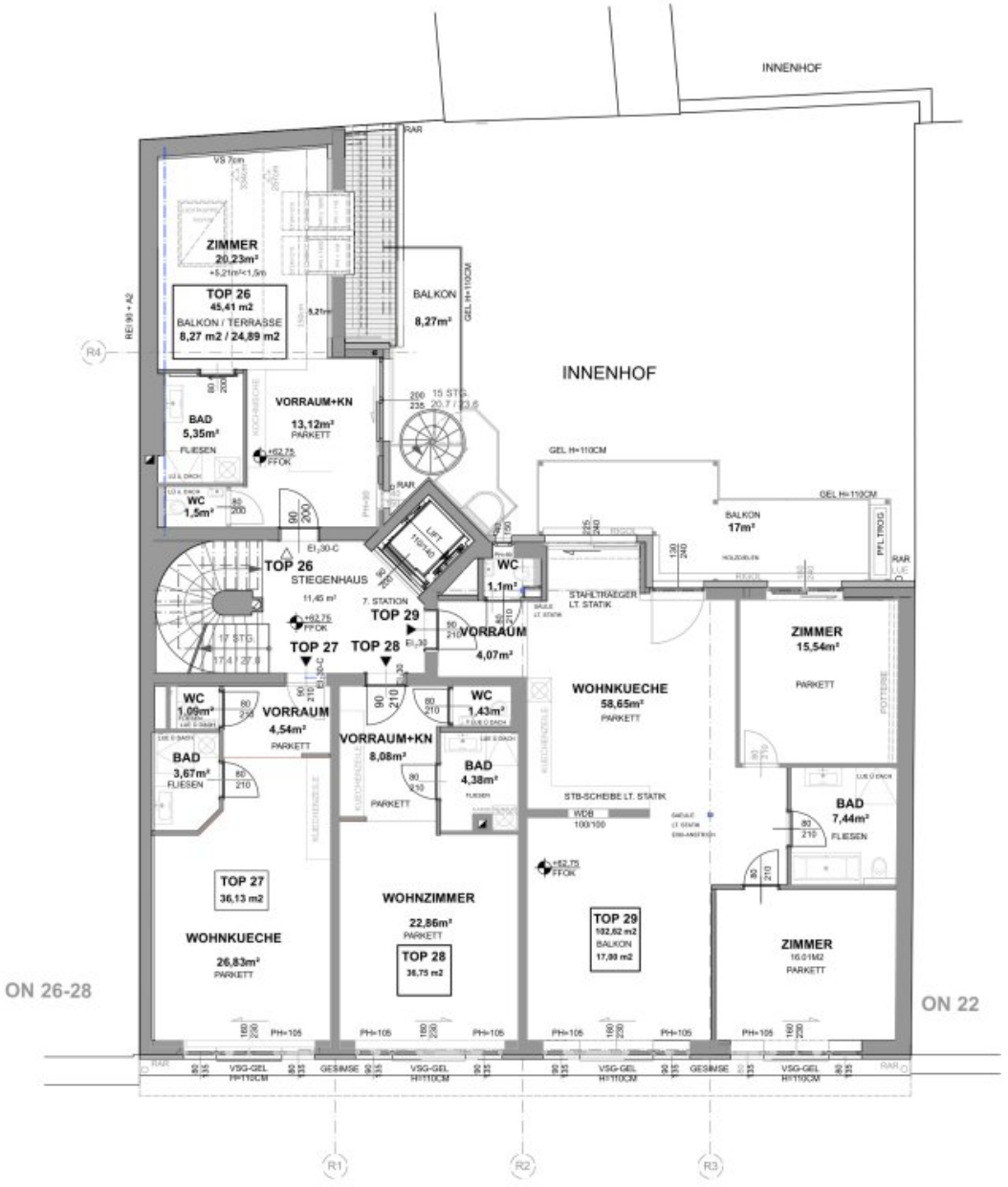


1. STOCK (2. OG)

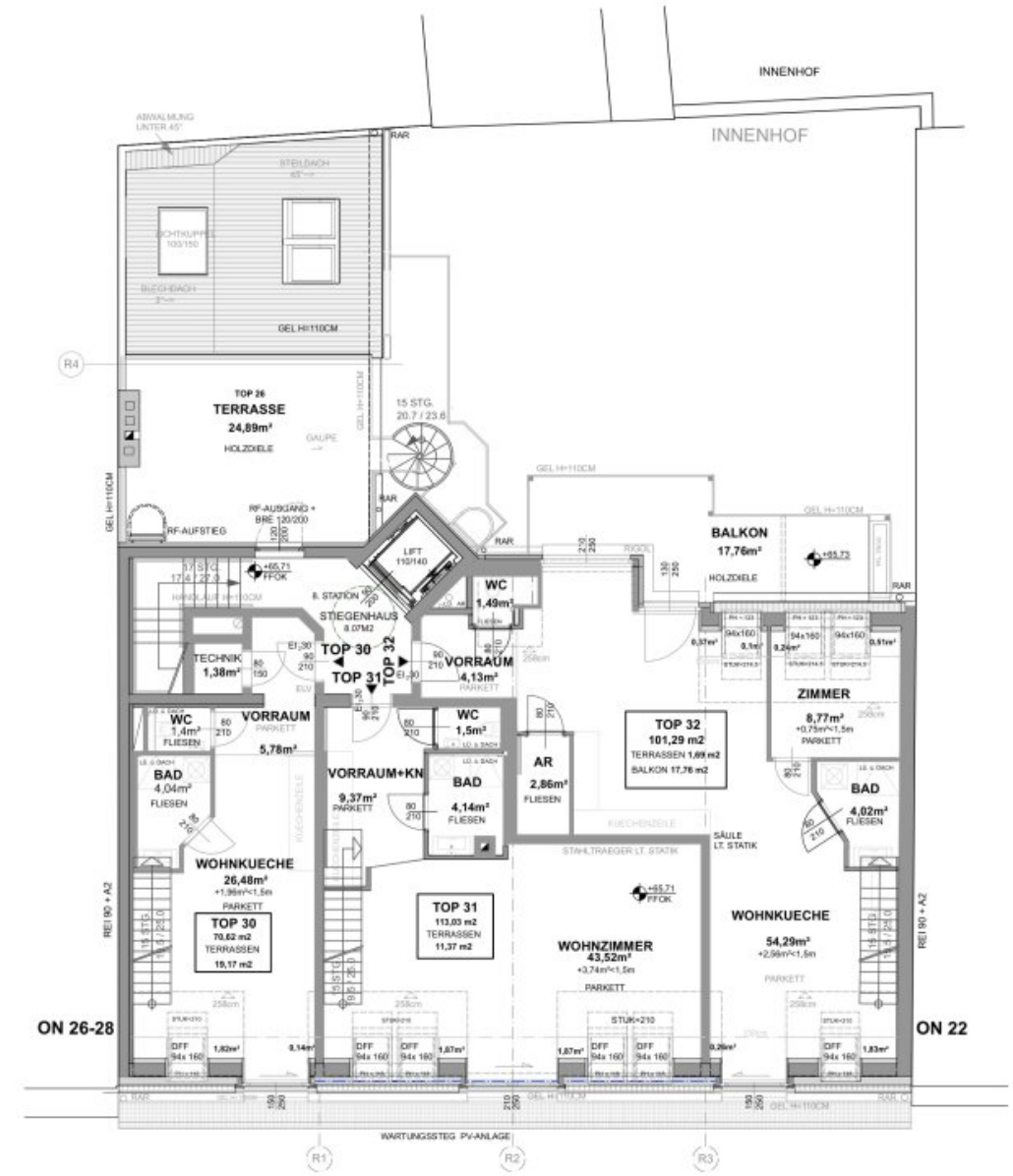


LERCHENFELDER GÜRTEL

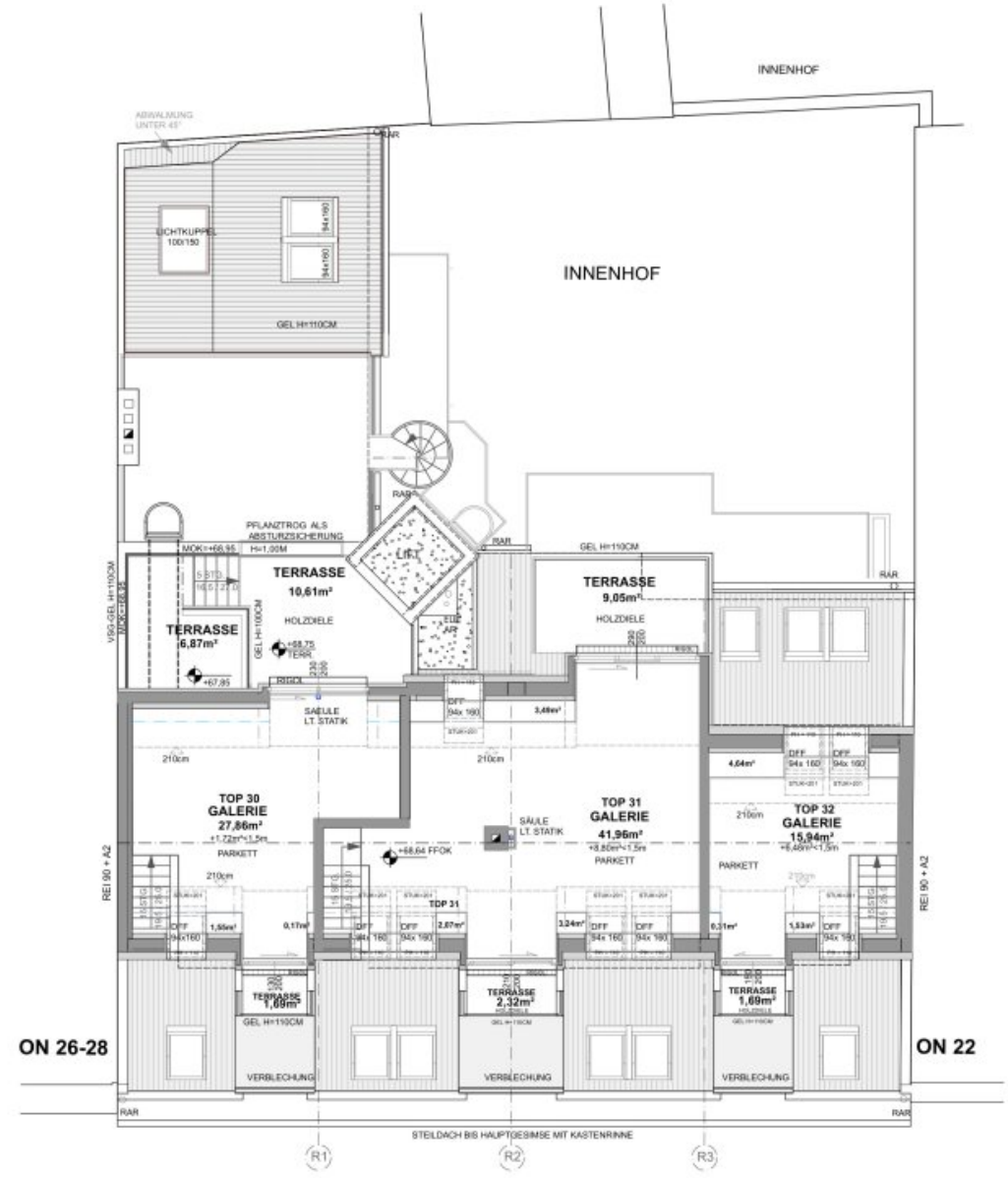
2. STOCK (3. OG)


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 großzügiger Terrasse – Gestaltungsfreiheit trifft modernen Wohnkomfort

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint großzügiges Wohnen, durchdachte Architektur und moderne Gebäudetechnik zu einem Zuhause, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Auf rund **101 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein intelligent geplanter Grundriss mit lichtdurchfluteten Räumen sowie einer beeindruckenden **19,45 m² großen Terrasse**, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitert.

Bereits der großzügige Eingangsbereich vermittelt ein angenehmes Wohngefühl und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Das Herzstück der Wohnung bildet die offen gestaltete Wohnküche mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse. Hier entsteht ein Wohnbereich, der ausreichend Platz für einen großen Esstisch, eine gemütliche Wohnlandschaft und unvergessliche Stunden mit Familie und Freunden bietet.

Mehrere großzügig geschnittene Zimmer schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein stilvolles Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum, der wertvollen Stauraum bietet. Die Grundrisse weisen Parkett in den Wohnbereichen sowie Fliesen in Bad und WC aus.

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 Boden. Noch vor der Fertigstellung haben Sie die Möglichkeit, den vorgesehenen Bodenbelag entsprechend der verfügbaren Auswahl selbst auszuwählen und Ihr neues Zuhause ganz nach Ihrem persönlichen Stil zu gestalten.

So entsteht bereits vor dem Einzug eine Wohnung, die nicht nur hochwertig ausgestattet ist, sondern auch Ihre eigene Handschrift trägt – ein Mehrwert, den nur wenige Projekte bieten.

Highlights auf einen Blick

- ca. **101 m² Wohnfläche**
- ca. **19,45 m² große Terrasse**
- Großzügige Wohnküche mit direktem Terrassenzugang
- Mehrere flexibel nutzbare Zimmer
- Modernes Badezimmer
- Separates WC
- Praktischer Abstellraum
- Lift bis ins Dachgeschoss
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage für eine nachhaltige Energieversorgung
- Großzügige Fensterflächen und helle Wohnräume
- Hochwertig revitalisierter Wiener Altbau mit moderner Technik

Großzügige Dachgeschosswohnungen mit dieser Wohnfläche, einer privaten Terrasse und der Möglichkeit, den Bodenbelag noch selbst auszuwählen, sind nur selten

verfügbar. Wer ein Zuhause sucht, das modernes Wohnen, individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eine hochwertige Gebäudesubstanz miteinander verbindet, findet hier eine Immobilie mit langfristigem Wohnwert.

Die in diesem Exposé dargestellten Visualisierungen dienen ausschließlich der besseren Vorstellung möglicher Einrichtungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und können von der tatsächlichen Ausführung 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