LEBEN WIE JAMES BOND – Ihr privates Hauptquartier über den Dächern Wiens (Nahe Schmelz und U3)



Objektnummer: 1837/112

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	356,59 m²
Nutzfläche:	387,46 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	C 93,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,75
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Betriebskosten:	802,33 €
USt.:	94,49 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN






KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN



























































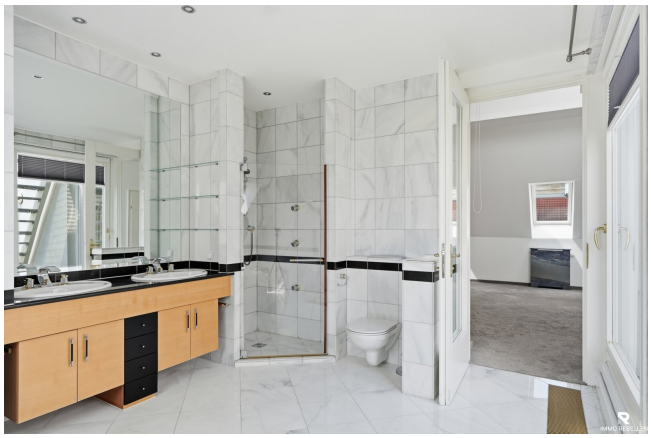


























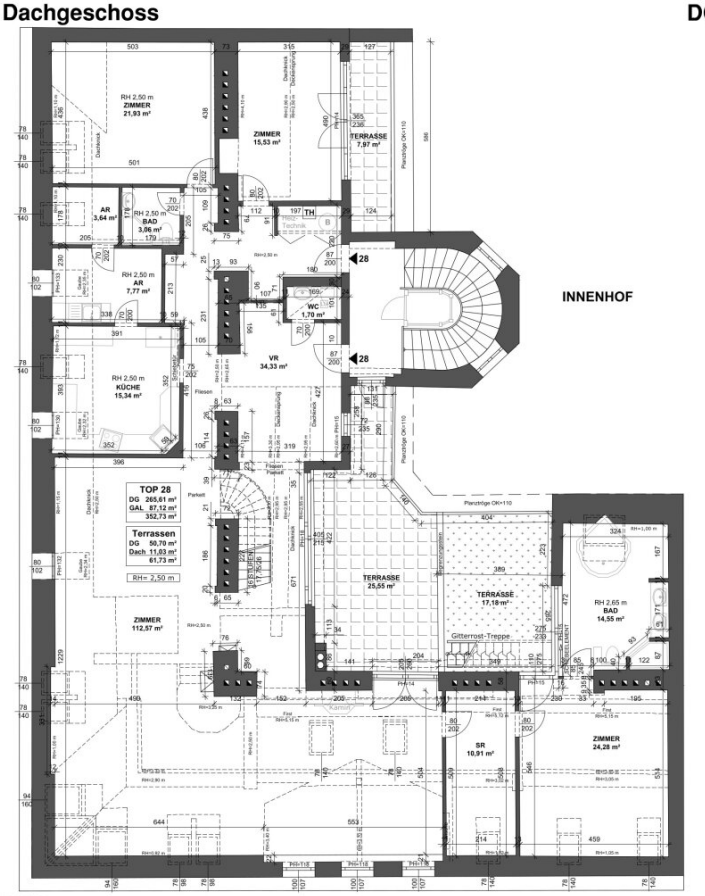






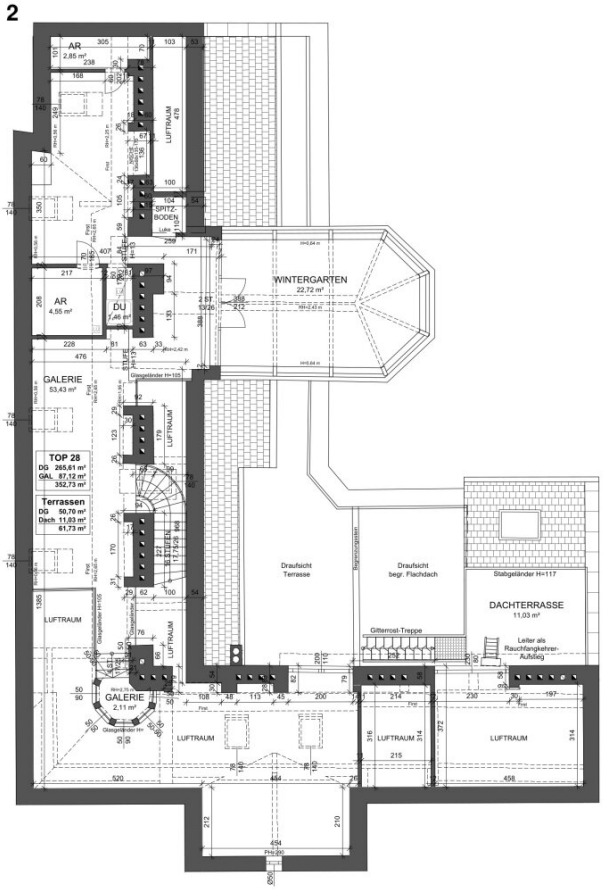


Dachgeschoss



M 1:100
NZ, 03.05.2023

DG 2



Objektbeschreibung

Exklusive Maisonette mit Galerie, Wintergarten und 3 Terrassen nahe der Schmelz

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung im 15. Wiener Gemeindebezirk bietet auf **356,59 m² Wohnfläche** ein beeindruckendes Raumgefühl **über zwei Ebenen**. Großzügige Raumhöhen, spannende Sichtachsen und **hochwertige Materialien** schaffen ein Wohnambiente weit über dem Gewöhnlichen.

Der offene Wohnbereich mit Kamin, die **weitläufige Galerie**, der **spektakuläre Wintergarten** sowie die exklusive Designerküche bilden das Herzstück dieser besonderen Immobilie. Insgesamt **vier begrünte Terrassen** erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten viel Platz für entspannte Stunden.

HIGHLIGHTS:

- **Über 387 m² gewichtete Fläche auf drei Ebenen**
- **3 Terrassen mit automatischer Bewässerung**
- **Großzügiger Wohnbereich mit Kamin und Galerie**
- **Spektakulärer Wintergarten mit Blick über Wien**
- **Exklusive Designerküche mit Granit und Marmor**
- **Klimatisiertes Master Bedroom mit begehbarer Garderobe und Marmorbad**

Genug Platz für alles

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die **beeindruckende Raumhöhe**, viel Tageslicht und der offene Blick hinauf zur Galerie sorgen für ein besonderes Wohngefühl. Essbereich, Kamin und Wohnecke gehen fließend ineinander über und schaffen einen Ort, des Wohlfühlens.

Auch die Küche passt perfekt zum besonderen Charakter der Wohnung. **Schwarzer Granit und Marmor**, glänzende Fronten und gestreiftes Edelholz verleihen ihr eine markante, elegante Optik. Praktisch ergänzt wird sie durch einen separaten Wirtschaftsraum mit zusätzlichem Spülbecken und Kühlschrank sowie einen weiteren Abstellraum.

Privatbereiche:

Der klimatisierte Master Bedroom verfügt über eine **begehbare Garderobe** und ein direkt angeschlossenes **Marmorbad**. Dieses ist mit **Whirlpoolwanne**, großzügiger Dusche mit Seitenbrausen sowie hochwertigen Armaturen von Villeroy & Boch ausgestattet.

Ein weiteres Schlafzimmer bietet maßgefertigte Nussholzmöbel und direkten Zugang zu einer eigenen Terrasse. Das Arbeitszimmer mit integrierter Bibliothek kann flexibel auch als zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche ergänzt diesen Bereich.

Galerie & Wintergarten:

Eine schwebend wirkende Holztreppe führt auf die weitläufige Galerie mit maßgefertigten Bücherregalen – ideal zum Lesen, Arbeiten oder Entspannen.

Ein besonderes Highlight ist der angrenzende **Wintergarten**. Seine außergewöhnliche, rundlich geformte Glaskonstruktion schafft einen lichtdurchfluteten Raum mit einzigartigem Blick in den Himmel.

HARD FACTS:

- **Kaufpreis:** € 1.750.000,–
- **Wohnfläche:** 356,59 m²
- **Zimmer:** 4
- **Terrassen:** 3
- **Ebenen:** 2
- **Stockwerk:** 1. & 2. Dachgeschoss mit Lift
- **Badezimmer:** 2
- **WCs:** 3
- **Küche:** exklusive Designerküche mit Einbaugeräten

Lage & öffentliche Anbindung:

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen und gefragten Wohnlage im 15. Bezirk**, direkt angrenzend an die Grün- und Kleingartenanlagen der Schmelz. Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Die nahe Hütteldorfer Straße sowie der Meiselmarkt bieten eine sehr gute Infrastruktur mit Supermärkten, Bäckereien, Gastronomie, Apotheken, Ärzten, Schulen und Kindergärten.

Die **U3-Station Johnstraße** ermöglicht eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt. Zusätzlich stehen die Buslinien **10A und 12A** sowie die Straßenbahnlinie **49** zur Verfügung. Der Westbahnhof ist in rund zwölf Minuten erreichbar.

Erfolgshonorar:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Disclaimer:

Manche Bilder wurden zu Schauzwecken virtuell bearbeitet (andere Lichtverhältnisse/Beleuchtung) und anders möbliert. Der Verkauf erfolgt inklusive der bestehenden Einbaumöbel und Küche.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap