Großzügigkeit, die neue Perspektiven eröffnet - Außergewöhnliches 5-Zimmer-Loft auf zwei Ebenen mit rund 110 m² großer Terrasse, zwei Loggien und eindrucksvollem Open Space in Oberdöbling



Objektnummer: 6674/381

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Erstbezug
Nutzfläche:	209,05 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.250.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

































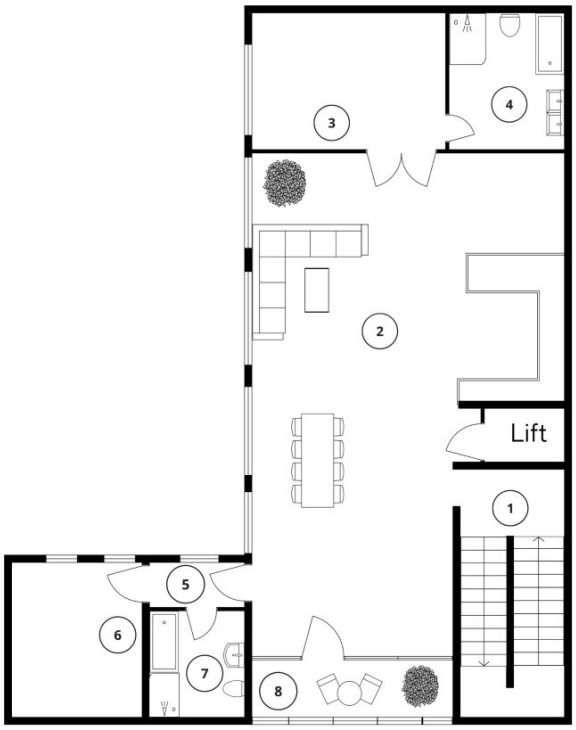





IMMOQUELLE

GRUNDRISSPLAN

2. OG



Großzügigkeit, die neue Perspektiven eröffnet

Außergewöhnliches 5-Zimmer-Loft auf zwei Ebenen mit rund 110 m² großer Terrasse, zwei Loggien und eindrucksvollem Open Space in Oberdöbling



Adresse: Hutweidengasse 47, 1190 Wien

01	VORRAUM	ca. 4,10 m²
02	LOFT	ca. 100,00 m²
03	ZIMMER	ca. 20,27 m²
04	BADEZIMMER 1	ca. 10,50 m²
05	VORRAUM	ca. 3,25 m²
06	ZIMMER	ca. 12,95 m²
07	BADEZIMMER 2	ca. 6,65 m²
Nutzfläche:		**ca. 157,72 m²**
08	LOGGIA	ca. 9,32 m²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juli 2026

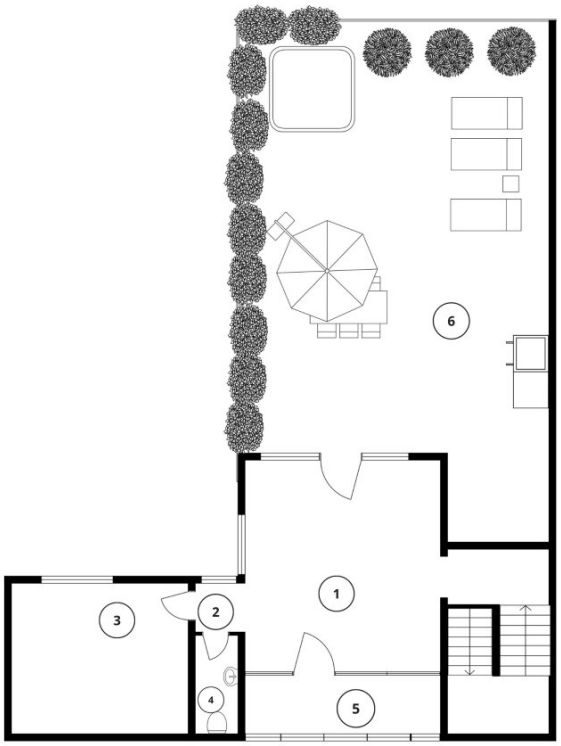
Verkauf:

IMMOQUELLE

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN

3. OG



Großzügigkeit, die neue Perspektiven eröffnet

Außergewöhnliches 5-Zimmer-Loft auf zwei Ebenen mit rund 110 m² großer Terrasse, zwei Loggien und eindrucksvollem Open Space in Oberdöbling



Adresse: Hutweidengasse 47, 1190 Wien

01	ZIMMER	ca. 28,70 m²
02	VORRAUM	ca. 1,26 m²
03	ZIMMER	ca. 18,70 m²
04	WC	ca. 2,67 m²
Nutzfläche:		**ca. 51,33 m²**
05	LOGGIA	ca. 8,37 m²
06	TERRASSE	ca. 110,00 m²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Juli 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Großzügigkeit, die neue Perspektiven eröffnet

Außergewöhnliches 5-Zimmer-Loft auf zwei Ebenen mit rund 110 m² großer Terrasse, zwei Loggien und eindrucksvollem Open Space in Oberdöbling

Schon das Ankommen vermittelt ein Gefühl von Freiheit. Dieses außergewöhnliche Loft erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss und eröffnet auf zwei Ebenen ein ebenso großzügiges wie vielseitiges Raumkonzept. Über das Stiegenhaus oder bequem mit dem Lift gelangen Sie direkt in die erste Ebene im 2. Obergeschoss. Von hier öffnet sich der Blick unmittelbar in den eindrucksvollen Open Space - hell, lichtdurchflutet und von einer Großzügigkeit geprägt, die klassischen Grundrissen bewusst entwächst.

Auf rund 100 m² gehen Kochen, Genießen und Entspannen fließend ineinander über. Zahlreiche Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine freundliche, leichte Atmosphäre. Die offene Einbauküche fügt sich harmonisch in die großzügige Fläche ein und bildet gemeinsam mit Essplatz und Lounge den kommunikativen Mittelpunkt des Lofts. So entsteht ein offen gestalteter Bereich, der Begegnung, Rückzug und individuelle Nutzung auf selbstverständliche Weise miteinander verbindet.

Rechter Hand befindet sich der erste private Rückzugsbereich. Das rund 20,27 m² große Zimmer wird von einem direkt angrenzenden Badezimmer ergänzt. Durch die klare Abgrenzung vom offenen Mittelpunkt des Lofts entsteht ein ruhiger Bereich mit angenehmer Privatsphäre.

Auf der gegenüberliegenden Seite öffnet sich ein zweiter, angenehm abgeschirmter Rückzugsbereich. Ein rund 12,95 m² großes Zimmer und das angrenzende zweite Badezimmer bilden eine eigenständige Einheit, die sich ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitsbereich nutzen lässt. Damit bilden sich zwei klar voneinander getrennte private Zonen, die dem offenen Loftkonzept Ruhe, Flexibilität und ein hohes Maß an Privatsphäre verleihen.

Eine gemütliche Loggia mit rund 9,32 m² ergänzt diese Ebene. Sie schafft einen geschützten Platz im Freien - ideal für den ersten Kaffee am Morgen, eine ruhige Lesestunde oder einen entspannten Ausklang des Tages.

Über die innen liegende Treppe gelangen Sie in das dritte Obergeschoss. Auch hier setzt sich die großzügige und flexible Gestaltung des Lofts fort. Ein rund 28,70 m² großes Zimmer eröffnet vielfältige Möglichkeiten - etwa als großzügige Lounge, ruhiger Arbeitsbereich oder persönlicher Rückzugsort.

Geradeaus befinden sich ein weiteres Zimmer mit rund 18,70 m² sowie ein separates WC. Diese Anordnung schafft auch auf der oberen Ebene eine praktische Trennung zwischen Aufenthalt, Rückzug und Funktion. Eine zweite Loggia mit rund 8,39 m² erweitert das Raumangebot um einen weiteren geschützten Außenbereich.

Das besondere Herzstück dieser Ebene ist die rund 110 m² große Terrasse. Mit ihrer beeindruckenden Größe schafft sie eine außergewöhnliche Fläche unter freiem Himmel. Ob großzügige Lounge, stilvoller Essplatz, begrünte Rückzugszonen oder ein privater Ort zum Entspannen - hier lassen sich individuelle Vorstellungen auf besonders großzügige Weise verwirklichen. So entsteht eine Außenfläche, die nicht nur beeindruckt, sondern den Alltag um viele besondere Momente bereichert.

Dieses Loft richtet sich an Menschen, die bewusst nach einer Fläche mit architektonischer Eigenständigkeit, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und besonderem Entwicklungspotenzial suchen.

Rechtlicher Hinweis zur Widmung: Diese Einheit ist aktuell als Lager gewidmet. Derzeit läuft bei der zuständigen Baubehörde (MA 37) ein Verfahren zur Umwidmung (50 % Lager / 50 % Wohnnutzung).

Hat dieses Loft Ihr Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap