

**Ein Zuhause über den Dächern Wiens - Großzügige  
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei  
Terrassenebenen, ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnküche und  
360°-Panorama in Wien-Döbling**



**Objektnummer: 6674/376**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2013                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 169,14 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 2                     |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 32,70 kWh / m² * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,71                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.249.000,00 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

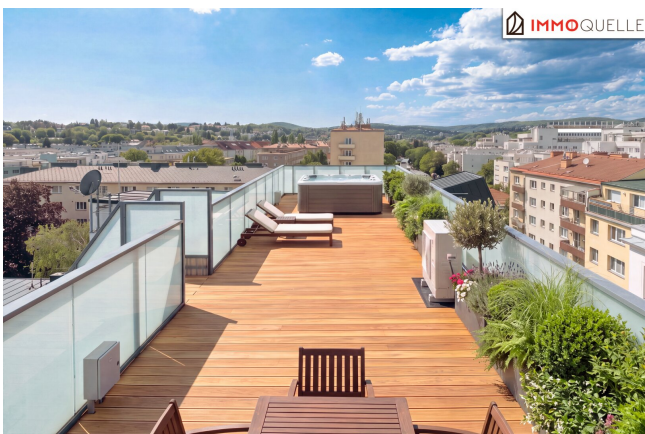
## Ihr Ansprechpartner



**Jürgen Nussbaumer**

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

T ?+43 660 6794493?





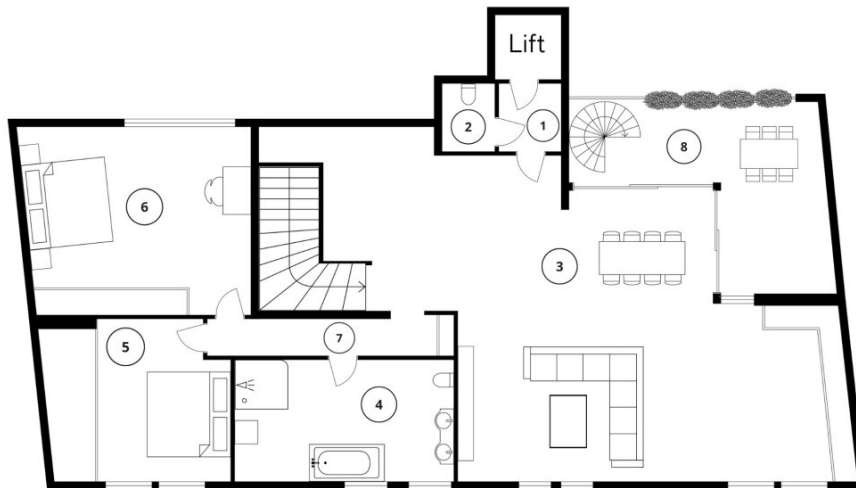








## GRUNDRISSPLAN



### Ein Zuhause über den Dächern Wiens

Großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassenebenen, ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnküche und 360°-Panorama in Wien-Döbling



Adresse: Hutweidengasse 47, 1190 Wien

|    |               |                          |
|----|---------------|--------------------------|
| 01 | VORRAUM       | ca. 4,51 m <sup>2</sup>  |
| 02 | WC            | ca. 1,35 m <sup>2</sup>  |
| 03 | WOHNEN/KOCHEN | ca. 89,30 m <sup>2</sup> |
| 04 | BADEZIMMER    | ca. 16,70 m <sup>2</sup> |
| 05 | SCHLAFEN      | ca. 21,66 m <sup>2</sup> |
| 06 | SCHLAFEN      | ca. 29,05 m <sup>2</sup> |
| 07 | VORRAUM       | ca. 6,57 m <sup>2</sup>  |

**Wohnfläche:** ca. 169,14 m<sup>2</sup>

|    |          |                          |
|----|----------|--------------------------|
| 08 | TERRASSE | ca. 21,70 m <sup>2</sup> |
|----|----------|--------------------------|

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

Stand: Juli 2026

Verkauf:

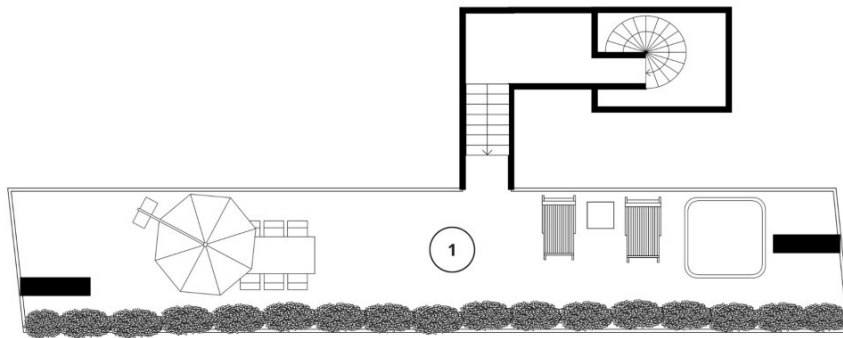


**IMMOQUELLE**

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

## GRUNDRISSPLAN

Dachgeschoss-Terrasse



### Ein Zuhause über den Dächern Wiens

Großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassenebenen, ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnküche und 360°-Panorama in Wien-Döbling



Adresse: Hutweidengasse 47, 1190 Wien

01 TERRASSE

ca. 58,00 m<sup>2</sup>

Die Grundrisse 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

## Ein Zuhause über den Dächern Wiens

### Großzügige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassenebenen, ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnküche und 360°-Panorama in Wien-Döbling

Willkommen über den Dächern Wiens und in einer Dachgeschosswohnung, in der Großzügigkeit, Licht und Weitblick zu einem außergewöhnlichen Lebensgefühl verschmelzen. Im 2. Dachgeschoss gelegen, verbindet diese 3-Zimmer-Wohnung auf ca. 169 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine repräsentative Raumwirkung mit angenehm geschützten Rückzugsbereichen. Hier öffnen sich nicht nur Räume, sondern auch der Himmel über Wien. Eine einzigartige Wohlfühlkulisse - ruhig, privat und über der Stadt.

Der Lift führt Sie direkt in die Wohnung und schafft bereits beim Ankommen ein besonderes Gefühl von Komfort und Privatsphäre. Alternativ ist die Wohnung auch über das Treppenhaus erreichbar. Gleich im Vorraum befindet sich das separate WC - diskret und praktisch nahe dem Eingangsbereich positioniert.

Geradeaus öffnet sich der Grundriss und gibt den Blick auf das eindrucksvolle Herzstück der Wohnung frei. Auf ca. 89,30 m<sup>2</sup> vereinen sich Wohnen und Kochen zu einem außergewöhnlich weitläufigen Lebensmittelpunkt. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Raum ein und bildet den passenden Rahmen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Die großzügige Raumgestaltung schafft darüber hinaus Platz für einen langen Esstisch und eine einladende Wohnlandschaft, ohne dass die besondere Weite verloren geht. Ein Raum für ausgedehnte Abende mit Freunden, ruhige Sonntage und jene kleinen Augenblicke, die ein Zuhause erst besonders machen.

Direkt an den Wohnbereich schließt die ca. 21,70 m<sup>2</sup> große Terrasse an. Sie bietet einen geschützten Platz für den ersten Kaffee am Morgen, eine ruhige Lesestunde oder ein Glas Wein am Abend. Von hier führt eine Treppe weiter hinauf zur Dachterrasse, wo sich ein faszinierender 360°-Panoramablick öffnet und die Wohnung ihre eindrucksvollste Perspektive entfaltet.

Die ca. 58 m<sup>2</sup> große Dachterrasse liegt wie ein privater Aussichtspunkt über der Stadt. Ihre langgestreckte Gestaltung eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten: ein großzügiger Essbereich unter freiem Himmel, Sonnenliegen für entspannte Nachmittage oder eine Lounge für stimmungsvolle Sommerabende. Der Blick schweift über Wiens Dächer, Parks, Wälder und Weingärten bis in die Ferne. Eine außergewöhnliche Kulisse, die jeden Augenblick über den Dächern Wiens besonders macht.

Links vom großzügigen Wohnbereich beginnt der private Rückzugsort der Wohnung - ein Bereich, der Ruhe ausstrahlt und den Alltag für einen Moment still werden lässt. Zwei weitläufige Schlafzimmer mit ca. 21,66 m<sup>2</sup> und ca. 29,05 m<sup>2</sup> schaffen Raum für erholsame Nächte, persönliche Lieblingsplätze und ein Gefühl von echter Geborgenheit. Hier finden nicht nur großzügige Schranklösungen ihren Platz, sondern auch eine Leseecke, ein stilvoller Arbeitsbereich oder ein gemütlicher Sessel am Fenster, von dem aus Sie den Morgen mit Blick ins Freie genießen können.

Auch das Badezimmer fügt sich harmonisch in diesen geschützten Wohnbereich ein. Durch das Fenster fällt natürliches Licht in den Raum und verleiht ihm eine angenehme, freundliche Atmosphäre.

Diese Dachgeschosswohnung vereint außergewöhnliche Großzügigkeit, eindrucksvolle Außenflächen und ein Wohngefühl, das über den Dächern Wiens seinen ganz eigenen Charakter entfaltet. Ob beim gemeinsamen Abendessen in der weitläufigen Wohnküche, beim Sonnenuntergang auf der Dachterrasse oder beim Rückzug in die großzügigen Schlafzimmer - hier entsteht ein Zuhause für besondere Augenblicke.

### **Hat diese Dachgeschosswohnung 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](mailto: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