Ein Rückzugsort über der Stadt – Exklusive DG-Maisonette mit Sonnenterrasse im 3. Bezirk



KI generierter Inhalt

Objektnummer: 1837/118

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,89 m²
Nutzfläche:	151,14 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	1.687.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien


KINFOLK
KI generierter Inhalt
IMMO REBELLEN


KI generierter Inhalt
IMMO REBELLEN


KI generierter Inhalt
IMMO REBELLEN


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN


IMMO REBELLEN










IMMO REBELLEN





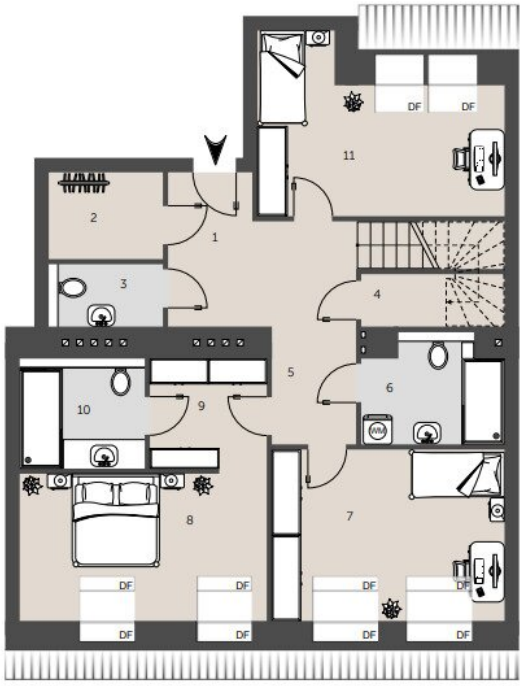


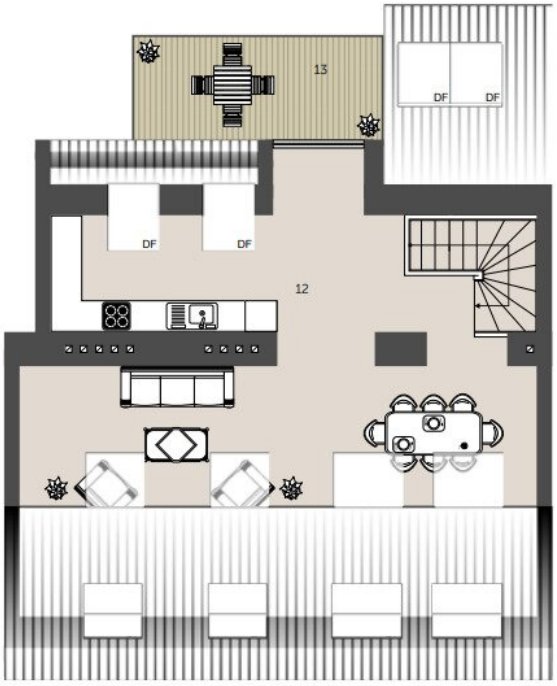





IMMO REBELLEN




DF
DF
11
2
1
3
4
5
6
10
9
8
7
DF
DF
DF
DF
DF
DF
DF
DF


13
DF
DF
DF
DF
12

Objektbeschreibung

4-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse und Fernblick – Erstbezug im Wiener Botschaftsviertel

Über den Dächern des 3. Bezirks erwartet Sie eine großzügige **4-Zimmer-Maisonette**, die modernes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine der gefragtesten Lagen Wiens miteinander verbindet. Auf zwei Ebenen und rund **145,89 m² Wohnfläche** entsteht ein Zuhause mit viel Raum zum Ankommen, Zurückziehen und Zusammensein. Die private Terrasse und der offene Wohnbereich im oberen Dachgeschoss verleihen der Wohnung ein ganz besonderes Wohngefühl.

HIGHLIGHTS:

- **Wunderschöner Stadtblick**
- **Durchdachter Grundriss auf zwei Ebenen**
- **Sonnige, hofseitige Dachterrasse als privater Rückzugsort**
- **Lichtdurchflutete Wohnküche mit großzügigem Essbereich**
- **Hochwertige Ausstattung mit Klimaanlage, Fußbodenheizung und Smart Home**

Ein Grundriss, der den Alltag besonders angenehm macht

Im ersten Dachgeschoss befinden sich **drei gut geschnittene Schlafzimmer**, zwei Badezimmer, ein separates WC sowie praktische Abstell- und Garderobenflächen. Damit bietet die Wohnung ausreichend Platz für eine Familie, Gäste oder ein ruhiges Homeoffice.

Das zweite Dachgeschoss gehört ganz dem gemeinsamen Leben: Die rund **57,61 m² große Wohnküche** schafft viel Raum zum Kochen, Essen und Entspannen. Direkt davor liegt die private Terrasse – ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Abende über den

Dächern der Stadt.

Eichenparkett, dreifach verglaste Fenster und elektrischer Sonnenschutz sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Fußbodenheizung, Klimaanlage, Luftwärmepumpe und Smart-Home-BUS-System ergänzen die moderne Ausstattung. Der Personenaufzug führt bequem vom Keller bis ins Dachgeschoss.

HARD FACTS:

Kaufpreis: € 1.687.000,–

Endverbraucherpreis, Nettopreis für Anleger und Firmen: € 1.585.780,–

Wohnfläche: ca. 145,89 m²

Terrasse: ca. 10,50 m²

Wohnküche: ca. 57,61 m²

Zimmer: 4

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 2

Separates WC: 1

Stockwerk: 1. und 2. Dachgeschoss, im 5. Obergeschoss mit Lift

Baujahr: 2026

Zustand: Erstbezug

Betriebskosten inkl. USt.: [einsetzen]

Kellerabteil: inklusive, mit Strom und Beleuchtung

Heizung: Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe

Kühlung: Klimaanlage

Projektstand und Gestaltungsmöglichkeiten

Das Projekt befindet sich derzeit im Rohbau. **Die Fertigstellung erfolgt binnen sechs Monaten ab Kauf.** Je nach Baufortschritt bestehen noch gewisse Gestaltungsmöglichkeiten bei der Raumaufteilung und Ausstattung. Küche und Beleuchtung sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Wohnen im Wiener Botschaftsviertel

Die Wohnung liegt in einer ruhigen und repräsentativen Gegend des 3. Bezirks. Der Modenapark, das Untere Belvedere und der Stadtpark sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. So genießen Sie kurze Wege in die Wiener Innenstadt und zugleich ein angenehm ruhiges Wohnumfeld.

Perfekte öffentliche Anbindung:

Buslinie 4A: ca. 160 Meter

U4-Station Stadtpark: ca. 500 Meter

U1-Station Karlsplatz: ca. 850 Meter

Bahnhof Wien Mitte: ca. 1 Kilometer mit U3, U4, S-Bahn und City Airport Train

Die Wiener Innenstadt und der 1. Bezirk sind bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Erfolgshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Bei den meisten Bildern handelt es sich um Visualisierungen, da sich das Projekt derzeit noch im Rohbau befindet. Dargestellte Möbel, Einrichtungsgegenstände und gestalterische Details sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages. Maßgeblich ist ausschließlich die tatsächliche Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Im Dachgeschoss stehen **2 exklusive Wohneinheiten zum Verkauf**. Für weitere Informationen zur zweiten Wohnung stehe ich Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

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 <1.000m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap