# Über den Dächern Wiens – 5-Zimmer-Maisonette mit Terrasse und Stephansdom-Blick




**Objektnummer: 1837/117**

**Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Maisonette |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1030 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 172,60 m² |
| **Nutzfläche:** | 178,89 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 45,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,91 |
| **Kaufpreis:** | 1.996.000,00 € |
| **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


KI generierter Inhalt
IMMO REBELLEN















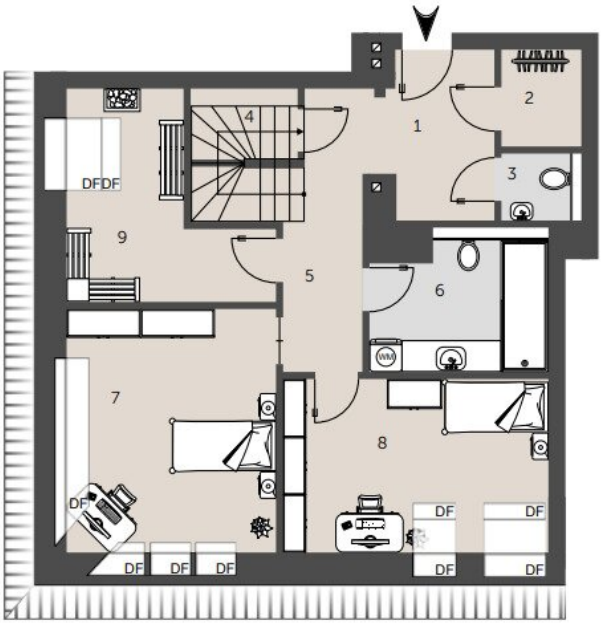


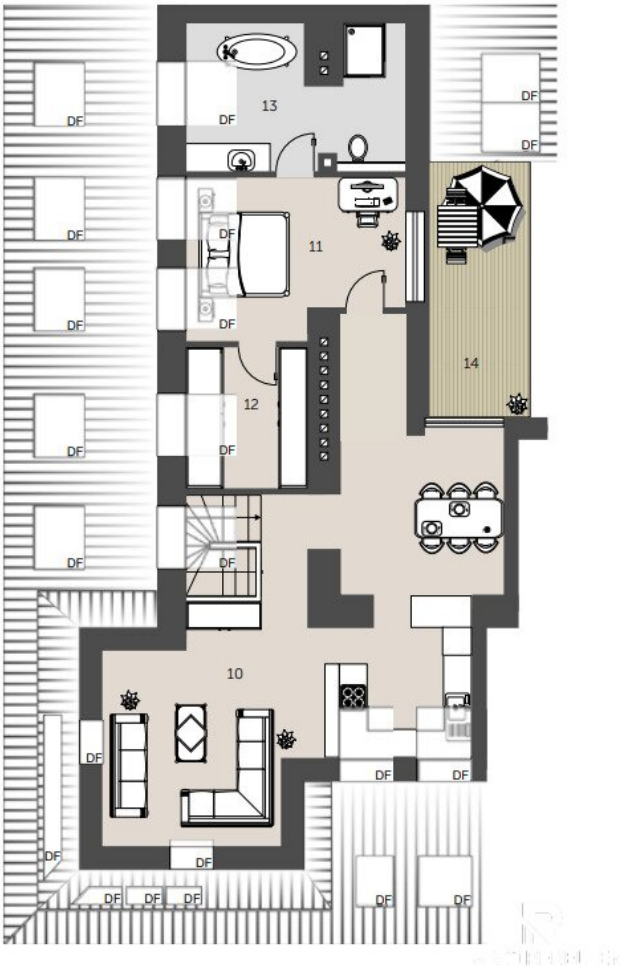









1
2
3
4
5
6
7
8
9
DF
DFDF
WM


10
11
12
13
14
DF

# Objektbeschreibung

**Exklusive 5-Zimmer-Maisonette mit Terrasse – Erstbezug im Wiener Botschaftsviertel**

Schon beim Betreten wird spürbar, wie großzügig diese besondere Maisonette gedacht ist. **Rund 172,60 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen** und schaffen ein Zuhause mit viel Licht, Ruhe und Platz für das tägliche Leben. Die sonnige Terrasse, die hochwertige Ausstattung und die Lage mitten im Wiener Botschaftsviertel machen diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit im 3. Bezirk.

**HIGHLIGHTS:**

- **Exklusive Eckwohnung mit lichtdurchflutetem Wohngefühl auf zwei Ebenen**
- **Blick zum Stephansdom**
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Hofterrasse**
- **Zwei vollwertige Badezimmer**
- **Tolle Ausstattung inkl. Klimaanlage und Smart Home**

Diese exklusive Dachgeschosswohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und einer außergewöhnlich großzügigen Raumaufteilung. Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen, der viel Platz für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden bietet.

Vier weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsbereich nutzen. **Hochwertige Eichen-Landhausdielen** schaffen eine warme und natürliche Wohnatmosphäre. Dreifach verglaste Fenster und der elektrisch gesteuerte Sonnenschutz sorgen zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Raumklima.

Die beiden Badezimmer sind mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Ausgewählte Sanitärelemente von **Villeroy & Boch, Dornbracht, Hansgrohe und Geberit oder gleichwertigen Herstellern** unterstreichen den hochwertigen Anspruch der Wohnung. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme, während die Klimaanlage an heißen Sommertagen für wohltuende Temperaturen sorgt. Das moderne Smart-Home-BUS-System und die effiziente Luftwärmepumpe runden die technische Ausstattung ab.

Ein besonderes Highlight ist die **sonnige, hofseitige Terrasse mit ca. 12,58 m²**. Der Terrassenboden aus Thermoesche sowie ein eigener Strom- und Wasseranschluss bieten ideale Voraussetzungen für Pflanzen, eine gemütliche Lounge oder entspannte Sommerabende. Der neu errichtete Personenaufzug führt bequem vom Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss.

**HARD FACTS:**

**Kaufpreis:** € 1.996.000,–

Endverbraucherpreis, Nettopreis für Anleger und Firmen: € 1.876.240,–

**Wohnfläche:** ca. 172,60 m²

**Terrasse:** ca. 12,58 m²

**Zimmer:** 5

**Schlafzimmer:** 4

**Badezimmer:** 2

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

**Baujahr:** 2026

**Zustand:** Erstbezug

**Betriebskosten inkl. USt.:** [einsetzen]

**Kellerabteil:** inklusive, mit Stromanschluss und Beleuchtung

**Heizung:** Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe

**Kühlung:** Klimaanlage

## Aktueller Projektstand und Gestaltungsmöglichkeiten

Das Projekt befindet sich derzeit im Rohbau. **Die Fertigstellung erfolgt binnen sechs Monaten ab Kauf.** Je nach Baufortschritt bestehen daher noch gewisse Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der genauen Raumaufteilung und ausgewählter Ausstattungsdetails.

Küche und Beleuchtung sind im Kaufpreis nicht enthalten, können jedoch gesondert geplant und gegen Aufpreis ausgeführt werden.

## Exklusive Lage im Botschaftsviertel von Wien 1030

Die Maisonette befindet sich in einer der schönsten und repräsentativsten Wohngegenden des 3. Wiener Gemeindebezirks. Das traditionsreiche Botschaftsviertel begeistert mit eleganten Gründerzeithäusern, internationalem Flair und einer angenehm ruhigen Atmosphäre. Gleichzeitig erreichen Sie die Wiener Innenstadt, zahlreiche kulturelle Einrichtungen und beliebte Erholungsgebiete bequem zu Fuß.

Der Modenapark und das Untere Belvedere liegen jeweils nur rund 250 Meter entfernt. Auch der Stadtpark ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine grüne Oase für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Freien. Restaurants, Cafés, Bäckereien und Supermärkte befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Auch der Botanische Garten, der Schweizergarten, das Wiener Konzerthaus, der Rochusmarkt und die Landstraßer Hauptstraße sind schnell erreichbar. Damit verbindet diese Lage ein ruhiges Wohnumfeld mit sämtlichen Vorteilen des urbanen Lebens.

## Perfekte öffentliche Anbindung:

**Buslinie 4A:** Haltestelle in ca. 160 Metern Entfernung

**U-Bahn-Linie U4:** Station Stadtpark in ca. 500 Metern Entfernung

**U-Bahn-Linie U1:** Station Karlsplatz in ca. 850 Metern Entfernung

**Bahnhof Wien Mitte:** in ca. 1 Kilometer Entfernung 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. Über Wien Mitte gelangen Sie mit der S7 zudem in rund 20 Minuten zum Flughafen Wien.

**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