

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Balkonen & ca. 54 m² Dachterrasse nahe Schönbrunn



Wohnbereich

Objektnummer: 299716

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Strohberggasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,89 m²
Nutzfläche:	102,89 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	987.000,00 €
Betriebskosten:	130,42 €
USt.:	14,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

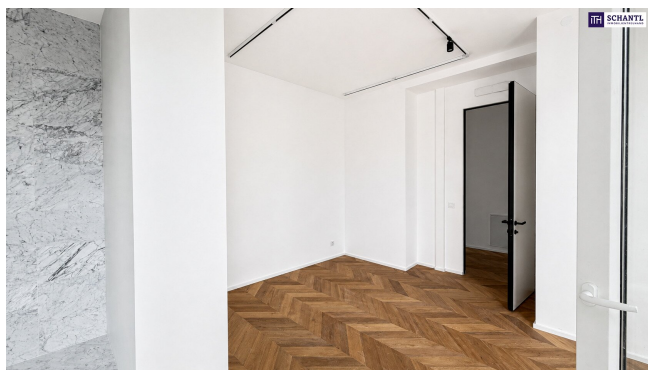


Tatiana Sagmeister

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH











Nutzfläche gesamt: ca. **102,89 m²**

Balkon 1: ca. **1,78 m²**

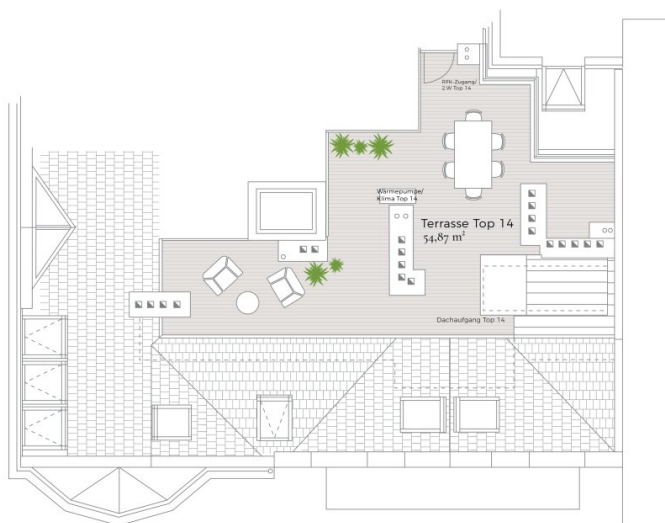
Balkon 2: ca. **7,02 m²**



TOP 14, 3. Stock

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.



Dachterrasse: ca. **54,87 m²**



TOP 14, Dachterrasse

SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.

Objektbeschreibung

In einem stilvollen Gründerzeithaus in ruhiger Lage des 12. Bezirks präsentiert sich diese **außergewöhnliche Dachgeschosswohnung** als **modernes Zuhause** mit viel Licht, großzügigen Freiflächen und **hochwertiger Ausstattung**.

Auf ca. 102 m² Wohnnutzfläche bietet Top 14 einen **beeindruckenden Wohnbereich** mit außergewöhnlicher Raumhöhe, großen Fensterflächen und direktem Zugang zum Balkon.

Zwei weitere Zimmer schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Besonders eindrucksvoll sind die **architektonisch gestalteten Deckenöffnungen** und **Dachflächenfenster**, die den Wohnbereich mit Tageslicht durchfluten und ein **unverwechselbares Raumgefühl** schaffen.

Die Wohnung verfügt über zwei elegante Badezimmer, ein separates WC sowie praktische Abstellflächen.

Edler italienischer Marmor in den Bädern, hochwertiger **Fischgrätparkett** in den Wohnräumen und die sorgfältig ausgewählte Ausstattung verbinden zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 54 m² große **Dachterrasse**: Hier genießen Sie Sonne, Weitblick über die Dächer Wiens und einen privaten Rückzugsort für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Zusätzlich stehen zwei Balkone mit insgesamt ca. 8,80 m² zur Verfügung.

Die energieeffiziente Luftwärmepumpe sorgt gemeinsam mit der Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima. Ein Lift führt bequem bis zur Wohnungsebene.

Highlights im Überblick:

- Großzügige Wohnküche mit Balkonzugang
- Vorraum und Abstellräume
- Großzügige Fenster- und Dachflächen

- Hochwertiger **Eichenparkett** in allen Wohnräumen
- **Italienischer Marmor** im Badezimmer und WC
- **Fußbodenheizung & Luftwärmepumpe** – energieeffizient und zukunftssicher
- **Geringe monatliche Kosten** dank moderner Haustechnik
- **Großzügige Dachterrasse** mit traumhaftem Blick auf den Schönbrunner Schlosspark
- Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser auf der Dachterrasse – ideal für Jacuzzi, Sauna und/oder Sommerküche
- LED-Leuchten in jedem Zimmer integriert
- Privater Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- **Kaminanschluss**
- Das gesamte Haus wurde **hochwertig saniert**
- **Lift bis ins Dachgeschoss**
- Erstbezug

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

- Grundbuchauszug

- Energieausweis
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten

Lage:

Die Strohberggasse liegt in einer ruhigen, historisch gewachsenen Wohngegend des 12. Bezirks – direkt an der Grenze zu Hietzing.

Das Umfeld verbindet **angenehme Wohnruhe** mit der Nähe zu Schönbrunn, dessen weitläufige Parkanlagen, Gärten und Freizeitmöglichkeiten rasch erreichbar sind.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der Umgebung.

Besichtigungen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <750m

Universität <2.000m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <750m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap