

Über den Dächern Wiens: Ihr Dachgeschoß-Projekt auf bis zu 222 m² plus 116 m² Dachterrassen-Fläche



Exklusives Sonnenbaden

Objektnummer: 5998/671

Eine Immobilie von VM Estates GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1914
Zustand:	Nach_vereinbarung
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	222,00 m²
Terrassen:	1
Keller:	9,00 m²
Kaufpreis:	1.245.000,00 €
Betriebskosten:	623,73 €
USt.:	74,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



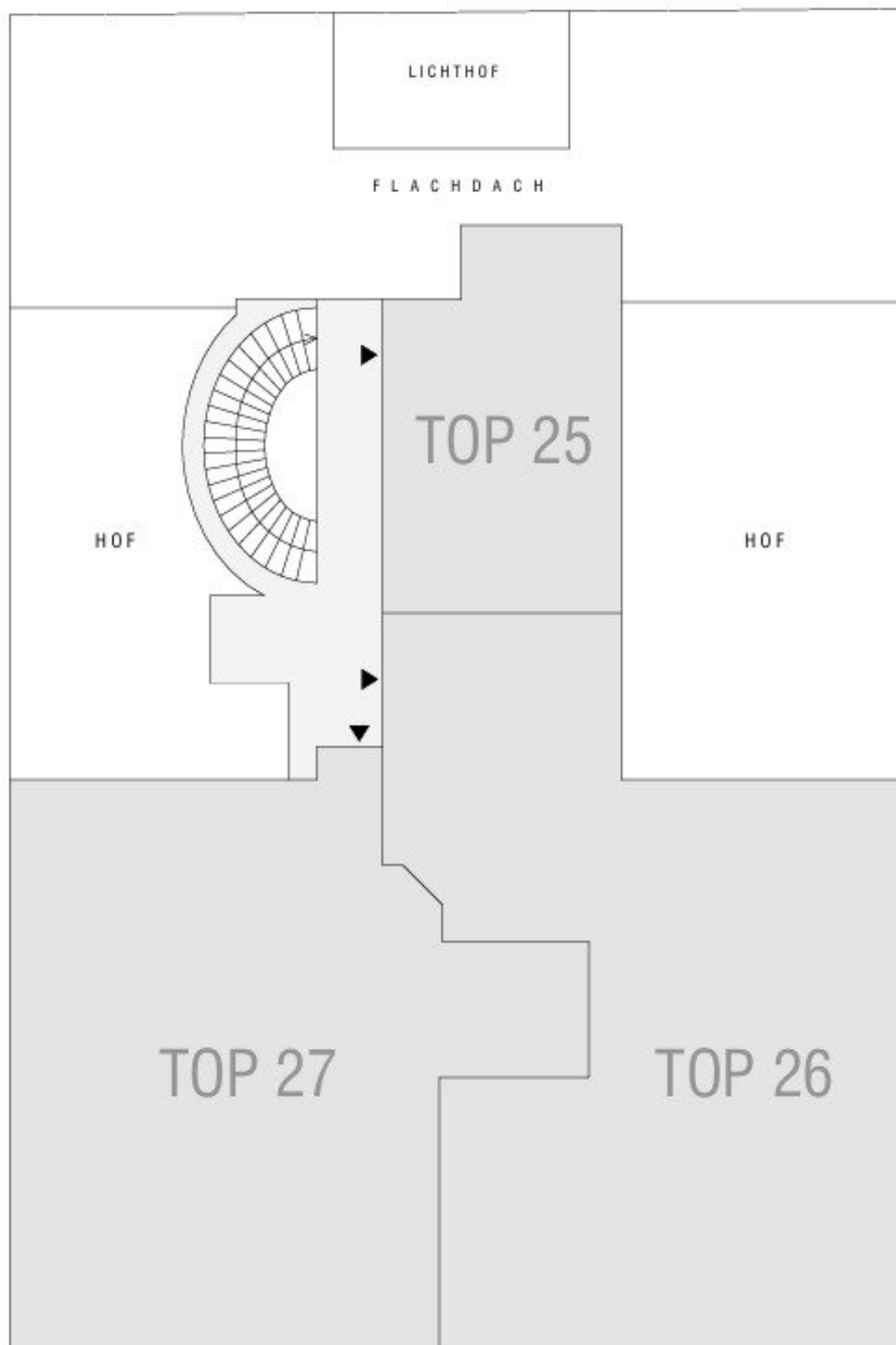
STEFAN VETTINGER

VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8 / 5
1010 Wien

T +43 1 30 84 175
H +43 676 3536 777

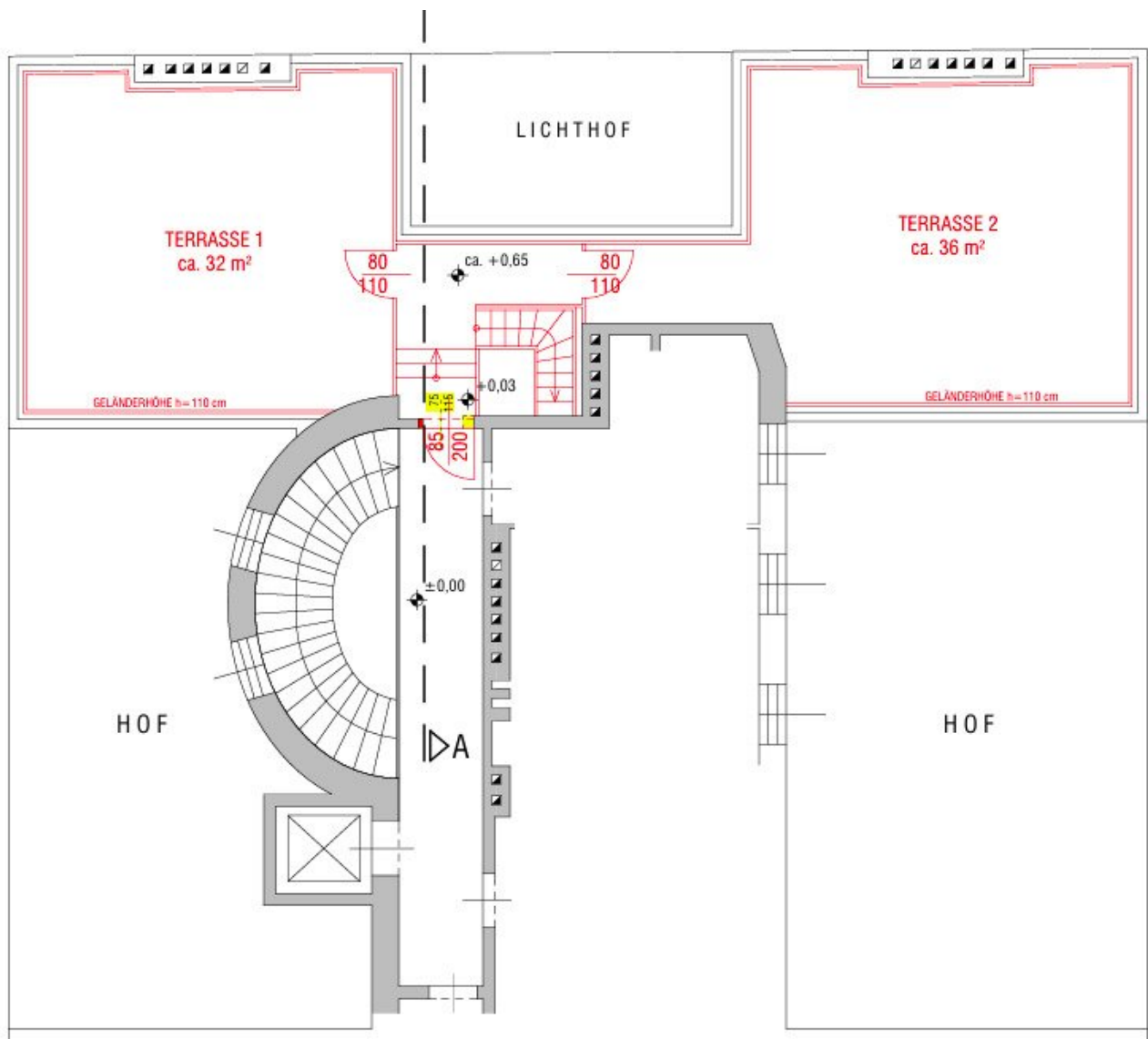


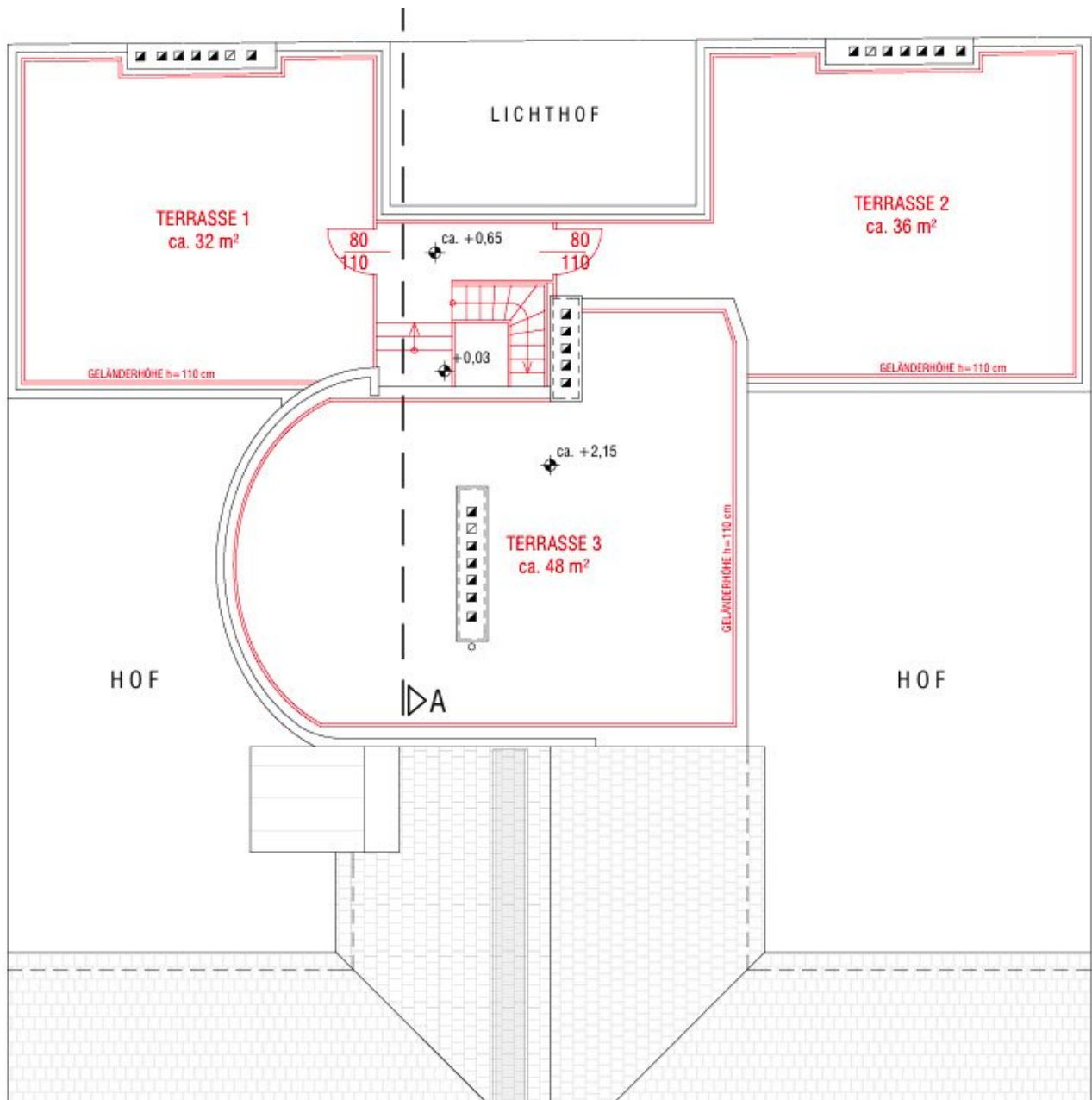




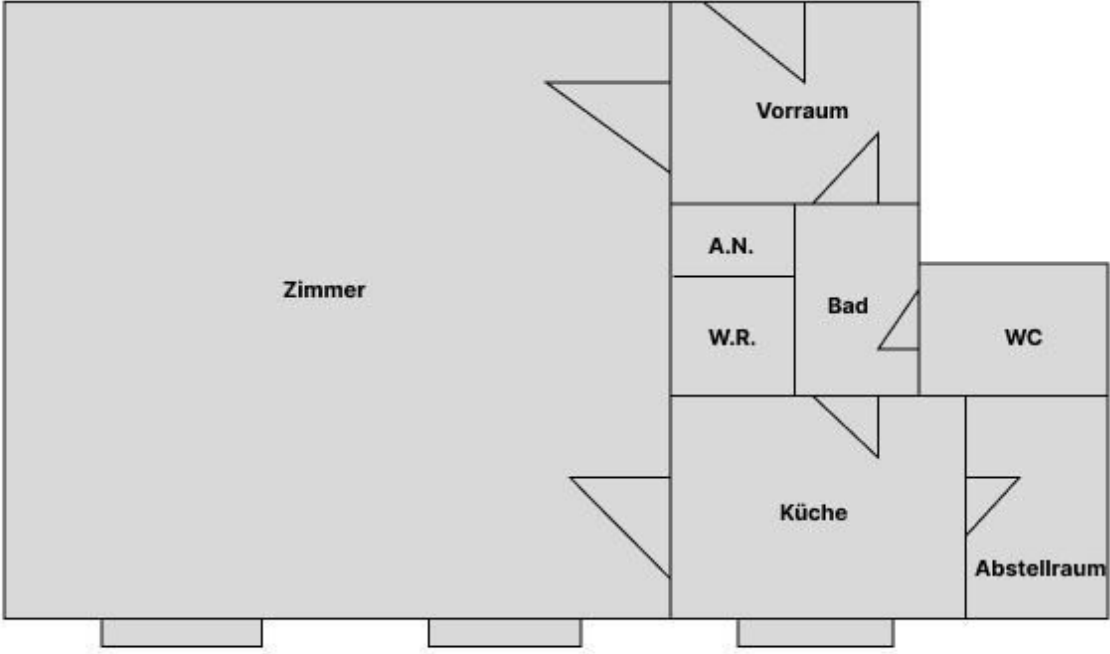
DACHGESCHOSS



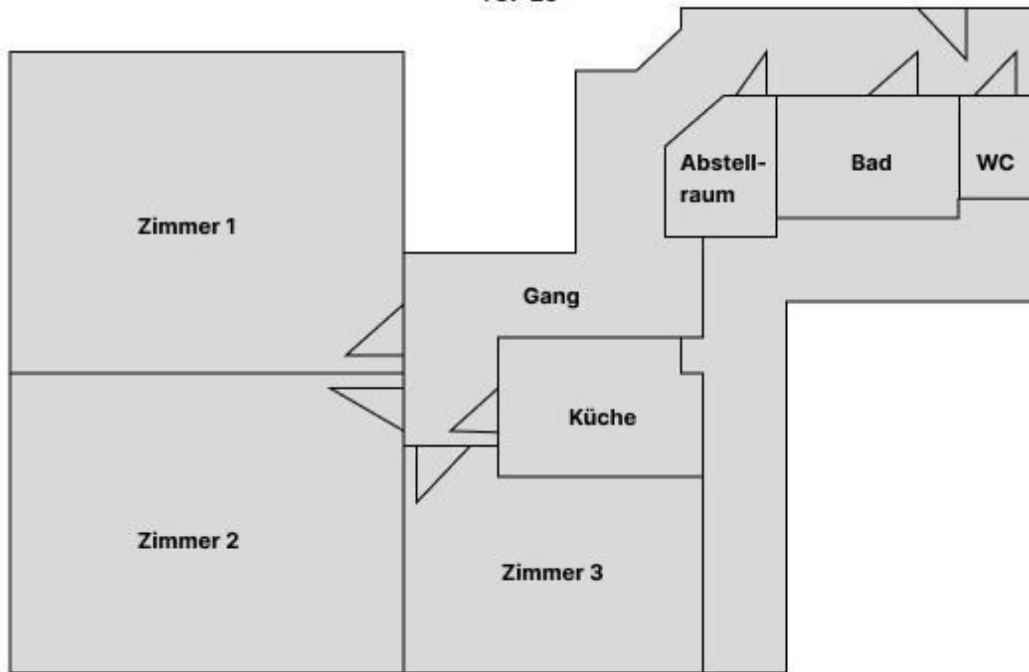




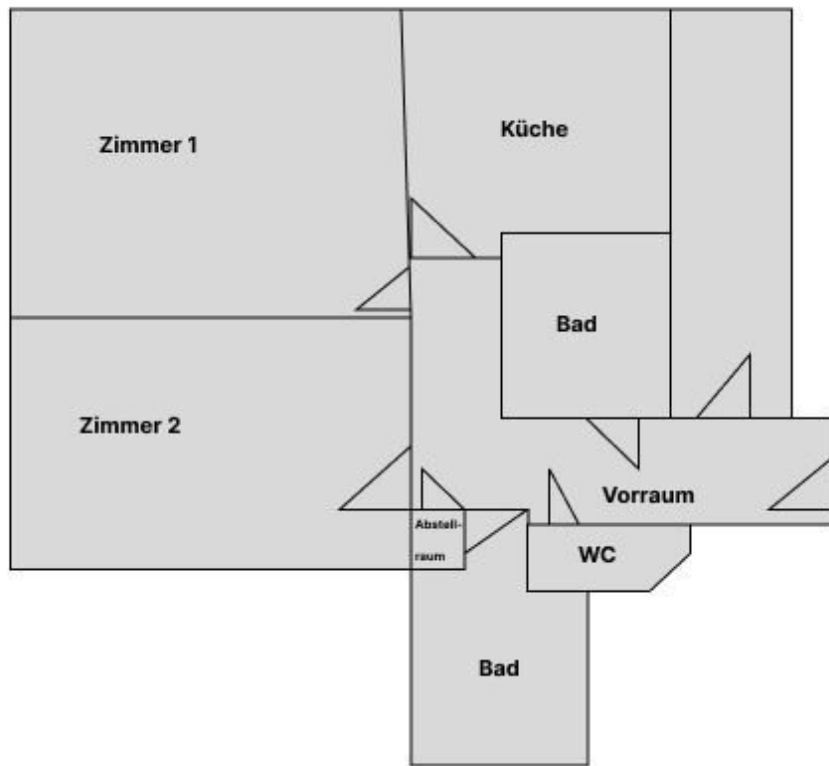
TOP 25



TOP 26



TOP 27



Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse in Wien-Leopoldstadt wird ein klassisches Altbauhaus aus dem Jahr 1914 im Zuge eines umfassenden Revitalisierungsprojekts Stück für Stück in neuen Glanz versetzt. Historische Bausubstanz trifft auf zeitgemäßen Wohnkomfort: Wer preiswert einsteigen möchte, greift zu einer noch unsanierten Einheit; wer sich den eigenen Sanierungsaufwand ersparen will, entscheidet sich für eine bereits fertig sanierte Wohnung – beide Wege stehen in diesem Haus offen. Für mehrere Einheiten liegt zudem bereits die baurechtliche Genehmigung für zusätzliche Freiflächen (Balkone) vor. Den Abschluss bildet ein Dachgeschoß-Ensemble mit großzügigen Dachterrassen-Flächen zur freien Selbstgestaltung. Insgesamt stehen 17 Einheiten in unterschiedlichen Ausgangslagen zur Verfügung – vom Erstbezug ohne Wartezeit bis zur langfristigen Kapitalanlage.

Übersicht aller angebotenen Einheiten:

1
3
4
6
11
13

16A
17
18
19
20
21
22
23

Die Grundriss-Skizzen der aktuell noch vermieteten Wohnungen orientieren sich am jeweils letztgültigen Eintrag im Bauakt. Es ist davon auszugehen, dass dies dem tatsächlichen Zustand entspricht, eine exakte Aussage zur realen Raumaufteilung ist jedoch nicht möglich.

Dachgeschoß:

25
26
27

TIMELESS ESTATES begleitet Sie von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe – die passende Einheit für Ihre Kaufabsicht finden Sie in den jeweiligen Einzelinseraten. Auch ein Paketkauf mehrerer Einheiten im Haus ist auf Anfrage möglich.

Manche kaufen Luxus von der Stange. Andere erschaffen ihn selbst.

Die Eckdaten Ihrer Freiheit:

- **222 m² Wohnfläche:** Ein unbeschriebenes Blatt für großzügige Raumkonzepte, Master-Suites und offene Living-Areas.
- **116 m² Rooftop-Potential:** Eine Terrasse über zwei Ebenen, die durch eine vorliegende Machbarkeitsstudie bereits den Weg zu Ihrer privaten Sky-Lounge geebnet hat.
- **Absolute Privatsphäre:** Da Sie das gesamte Stockwerk bespielen, endet Ihr privates Reich nicht an der Wohnungstür, sondern umfasst die gesamte Etage.

Dies ist kein Angebot für Suchende – es ist ein Angebot für Finder. Schaffen Sie sich ein Unikat, das Ihre Handschrift trägt.

In einer der gefragten Lagen des 2. Wiener Gemeindebezirks bietet sich die seltene Gelegenheit, das gesamte Dachgeschoß eines gepflegten Altbaus aus 1914 nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die drei Einheiten Top 25, 26 und 27 bilden ein zusammenhängendes Ensemble im Rohzustand – ideal für alle, die ihr Zuhause selbst planen möchten, statt eine fertige Lösung zu übernehmen.

Zwei Wege zum eigenen Dachgeschoß:

a) Einzeln erwerben – jede der drei Einheiten ist auch für sich allein erhältlich, jeweils mit eigener Dachterrassen-Fläche:

25
26
27

b) Als Gesamtlösung – alle drei Einheiten im Paket, für alle, die die komplette Etage für sich beanspruchen möchten:

ca. 222 m ² Wohnfläche

Im Paket ergibt sich gegenüber dem Einzelkauf aller drei Einheiten ein Vorteil von rund 51.500,- €.

Ausstattung: Doppel-/Mehrfachverglasung, Etagenheizung, Personenaufzug im Haus, eigener Kellerraum. Der Rohzustand erlaubt eine freie Grundrissgestaltung – von großzügigen Raumkonzepten bis zur privaten Dachterrasse über zwei Ebenen.

Ob als großzügiger Rückzugsort mit eigener Dachterrasse für die Selbstnutzung oder als langfristige Vermietung: Die Nähe zu WU, Messe Wien und Prater sorgt für eine stabil hohe Nachfrage bei Mieter:innen aus Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur. Der 2. Bezirk zählt zu den

gefragtesten Lagen Wiens, und Flächen dieser Größenordnung mit eigener Dachterrasse werden hier nur selten frei.

Gut zu wissen: Diese Wohnung ist Teil eines größeren Gesamtangebots im selben Haus. Finden Sie alle Objekte im Haus unter: [1020 Wien: Revitalisiertes Altbau-Ensemble mit 17 Einheiten in perfekter Lage](#)

Hinweis: Bei den Fotos des Daches handelt es sich um Visualisierungen der Bestandsflächen, welche Ihnen als Inspiration dienen können.)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap