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
Heizwärmebedarf:	146,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,63
Kaufpreis:	1.245.000,00 €
Betriebskosten:	623,73 €
USt.:	74,10 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



GUDRUN BOGNER

VM Estates GmbH
Rosenbursenstraße 8/5
1010 Wien

T +43 1 30 84 175


Visualisierung von
Bestandsfläche
mittels KI
TIMELESS
ESTATES

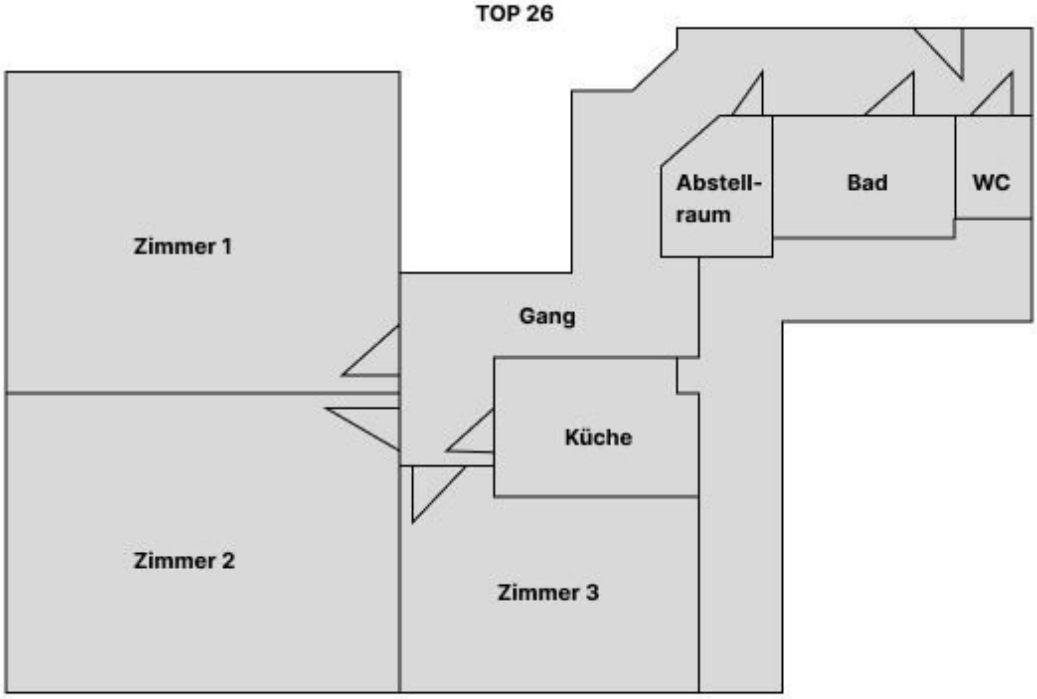

Visualisierung von
Bestandsfläche
mittels KI
TIMELESS
ESTATES


Bild digital g von
überarbeitet
TIMELESS
ESTATES

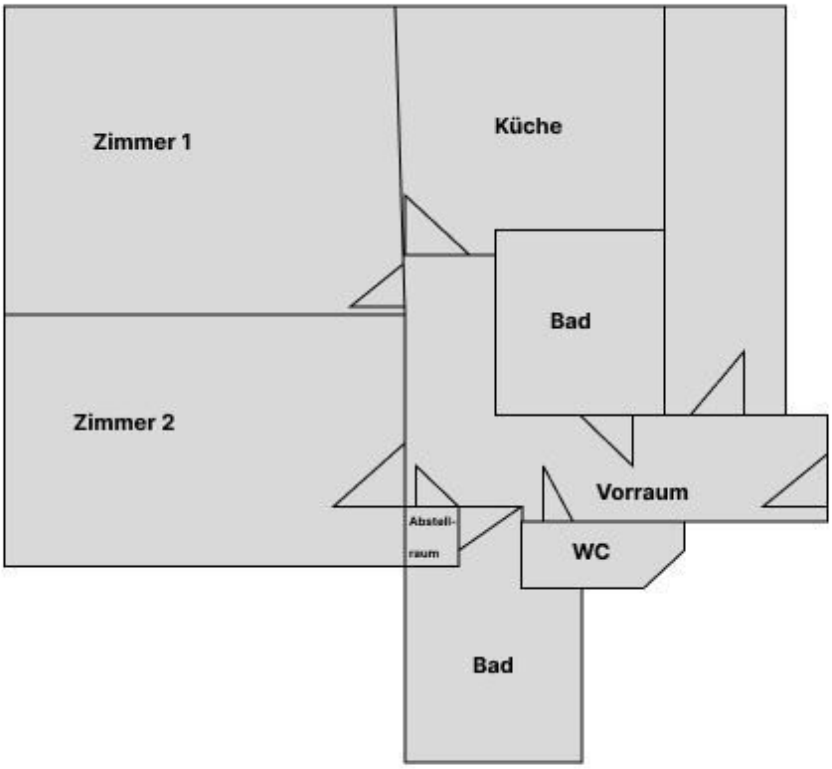



Bild digital überarbeitet

TOP 26



TOP 27



Objektbeschreibung

Übersicht aller angebotenen Einheiten:

1
3
4
6
11
13
14

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.

Hinweis: Die gezeigten Bilder wurden digital aufgenommen und digital bearbeitet.

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 m² 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.)

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