

**Über den Dächern Wiens – Exklusive
Maisonette-Dachgeschosswohnung mit 360°-Panorama
und zwei Terrassen**



Objektnummer: 19421

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co
KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roßauer Lände 17
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	134,92 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	1.550.000,00 €
Betriebskosten:	356,94 €
Heizkosten:	84,44 €
USt.:	53,38 €
Infos zu Preis:	

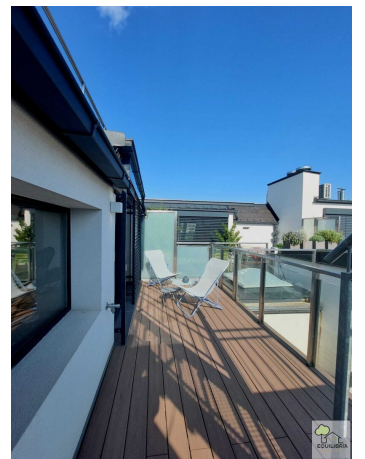
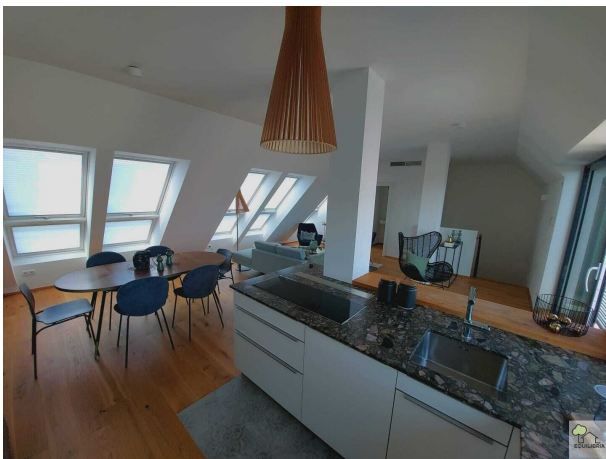
brutto € 1.550.000,- inkl. Garagenstellplatz brutto € 1.500.000,- exkl. Garagenstellplatz

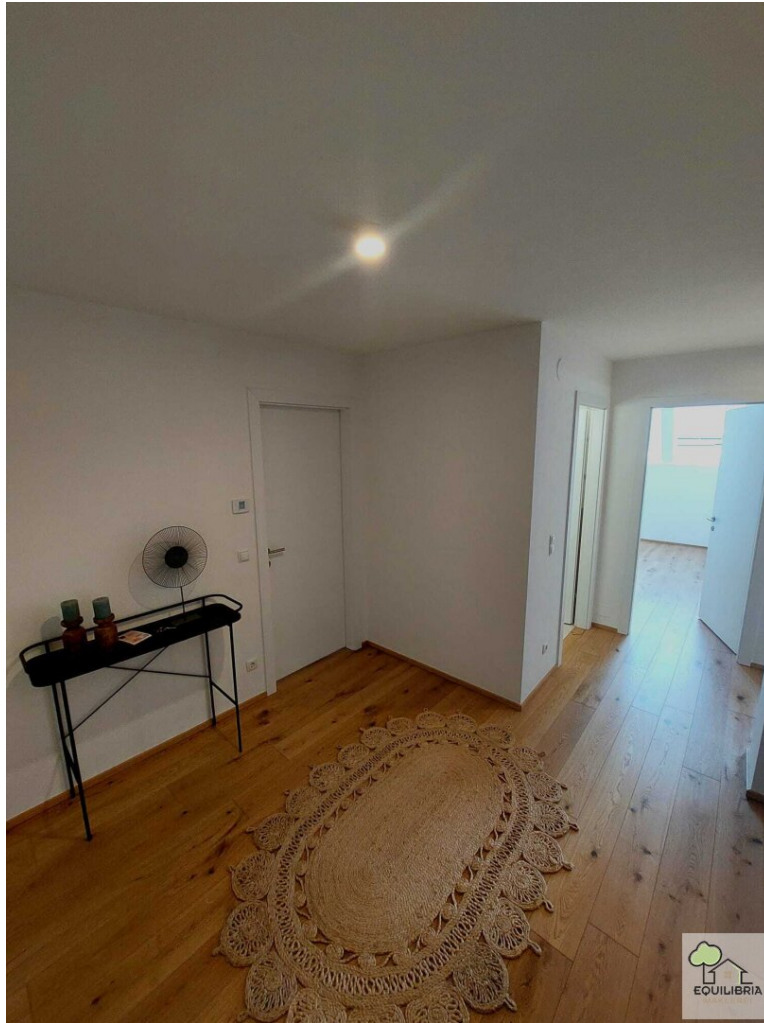
Ihr Ansprechpartner

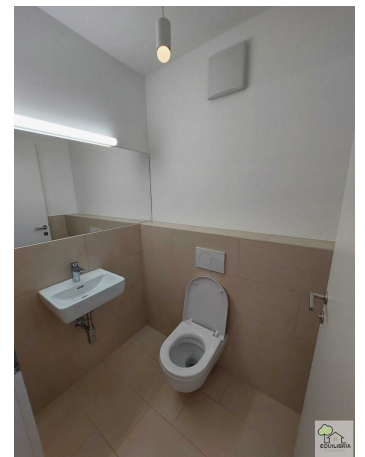
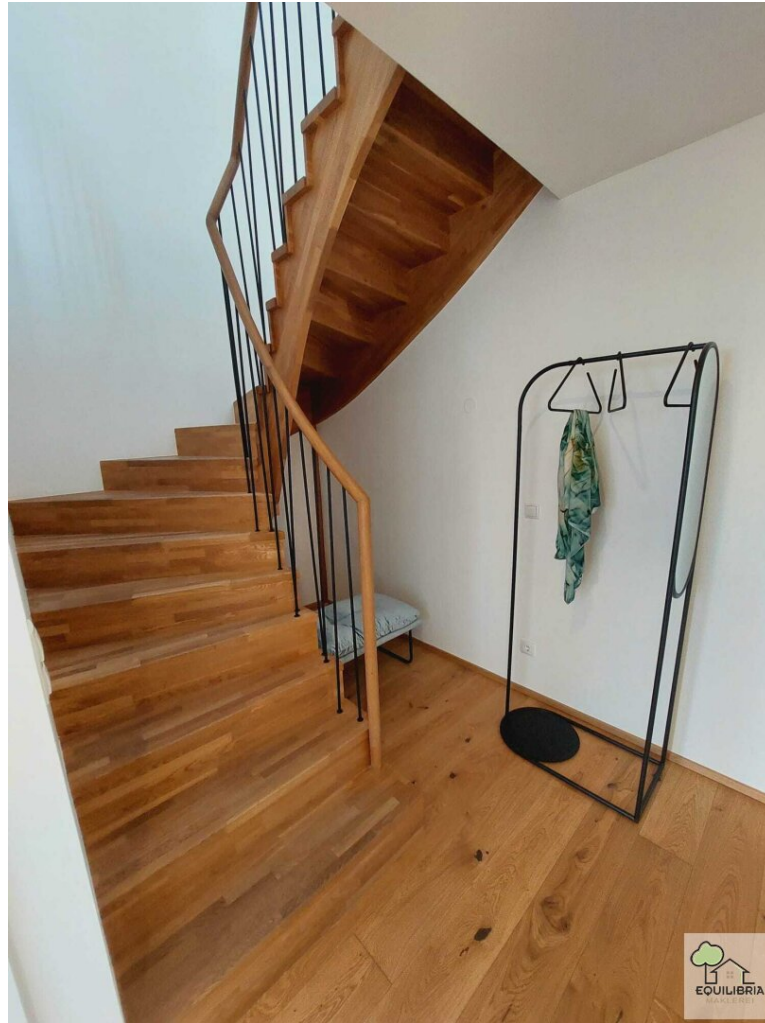


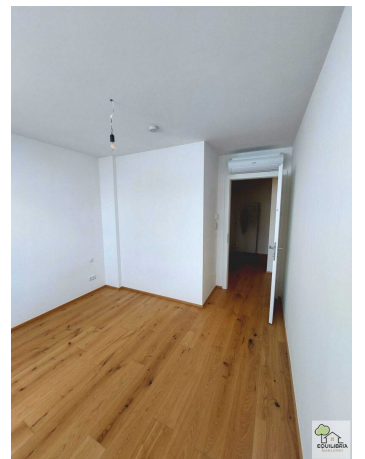
Alexander Baumgartner

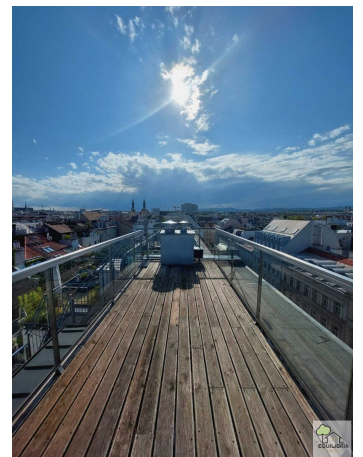
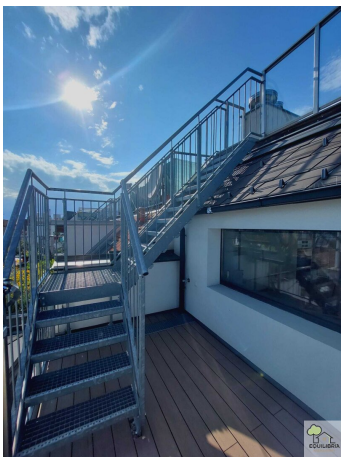
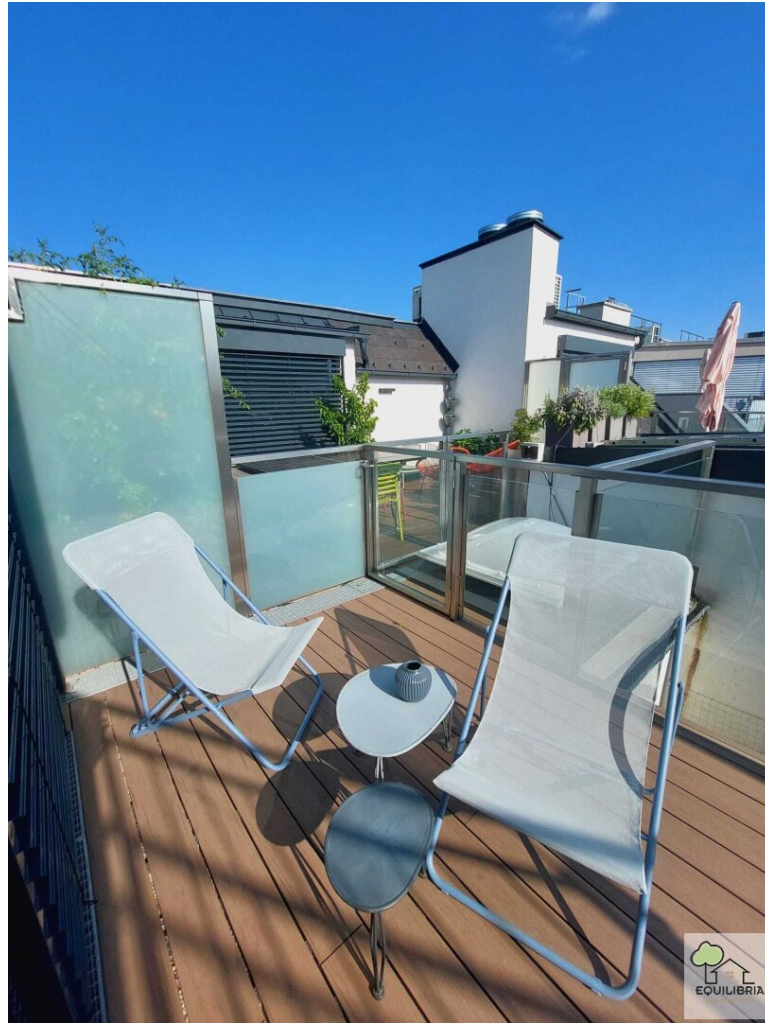
equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG
Am Grünen Prater 13/1
1020 Wien



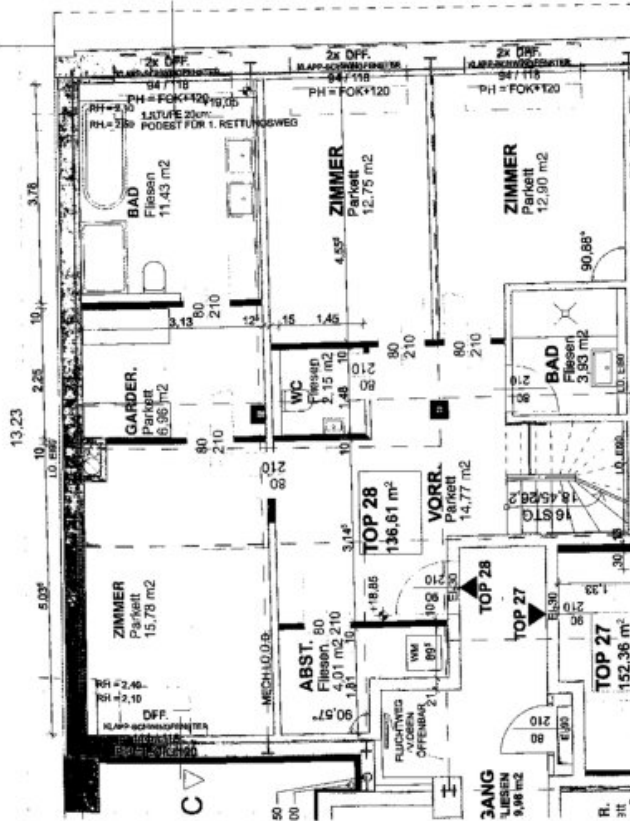
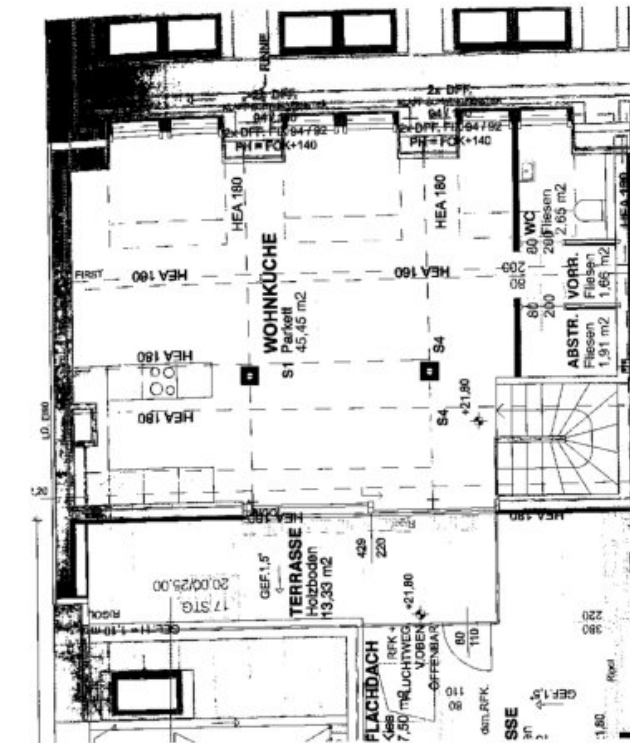








Beilage 1/1



Plannummer:	001/VENTW/01.14
Planinhalt:	TOP 28 DG1 / DG2
Maßstab: A4=	1:100
Datum:	14.12.2017

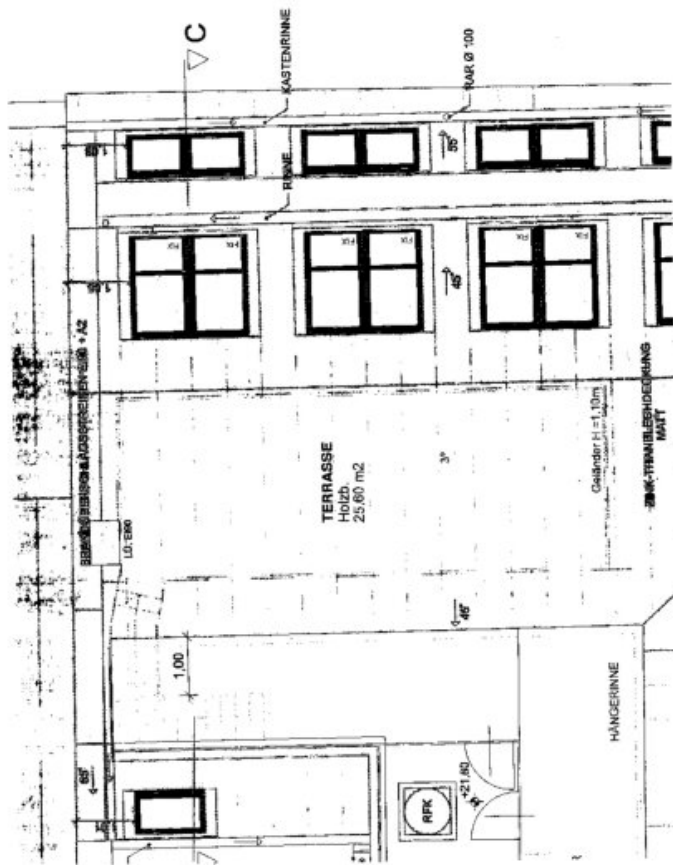
Projekt:	Q34 ROL 17 Rossauerlände 17 1090 Wien
----------	---

Auftraggeber:	BELENUS Bauträger GmbH. Herr Brnstr. Stadjan Milosavljevic Bräuhausgasse 51/2 1050 Wien
---------------	--

A.P.M.	Atelier Paul Messner Schottenfeldgasse 72/2/7 AT - 1070 Vienna +43 (0) 604 31 33 506 p.messner@chello.at
--------	--



Beilage 1/1



Plannummer:	001/VENTW/01.16
Planinhalt:	Top 28 DG3
Maßstab: A4=	1:100
Datum:	24.01.2018

KUNDENWUNSCH Top 28

Auftraggeber: BELENUS Bauträger GmbH.
Herr Brnstr. Sladjan Milosavljevic
Bräuhäusgasse 51/2
1050 Wien

Projekt: 034 ROL 17
Rossauerlände 17
1090 Wien

A.P.M.
Atelier Paul Messner
Schottenfeldgasse 72/2/7
AT - 1070 Vienna
+43 (0) 664 31 33 506
paul.messner@chello.at



Architectural floor plan of the second floor of the Bremer-McCormick Building. The plan shows a complex arrangement of rooms, corridors, and a large parking area on the right. Key features include a central staircase, a large arched entrance on the left, and numerous rooms labeled 'ER TOP' followed by a number and dimensions. A large section on the right is labeled 'UNTERFART' and contains two car symbols. The plan is detailed with dimensions, room numbers, and structural notes.

ER TOP 1 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 2 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 3 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 4 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 5 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 6 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 7 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 8 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 9 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 10 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 11 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 12 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 13 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 14 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 15 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 16 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 17 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 18 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 19 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 20 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 21 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 22 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 23 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 24 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 25 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 26 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 27 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 28 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 29 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 30 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 31 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 32 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 33 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 34 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 35 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 36 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 37 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 38 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 39 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 40 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 41 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 42 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 43 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 44 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 45 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 46 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 47 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 48 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 49 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 50 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 51 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 52 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 53 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 54 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 55 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 56 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 57 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 58 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 59 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 60 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 61 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 62 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 63 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 64 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 65 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 66 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 67 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 68 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 69 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 70 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 71 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 72 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 73 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 74 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 75 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 76 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 77 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 78 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 79 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 80 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 81 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 82 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 83 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 84 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 85 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 86 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 87 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 88 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 89 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 90 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 91 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 92 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 93 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 94 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 95 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 96 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 97 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 98 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 99 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 100 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 101 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 102 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 103 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 104 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 105 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 106 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 107 12'0" x 12'0" 12'0" x 12'0"

ER TOP 108 12'0" x 12'0" 12'0"

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das Wien aus einer völlig neuen Perspektive zeigt.

Diese außergewöhnliche Maisonette-Dachgeschosswohnung vereint Großzügigkeit, Eleganz und urbanes Lebensgefühl auf höchstem Niveau. Zwei traumhafte Terrassen und ein 360°-Rundumblick über Wien machen diese Immobilie zu einer echten Rarität. Neben der hochwertigen Küche, mit Steinarbeitsplatte und Weinkühlschrank sind auch die Bäder, mit Dusche und Badewanne hochwertig verarbeitet.

Vom eigenen Zuhause aus schweift der Blick über einige der berühmtesten Wahrzeichen der Stadt: Stephansdom, Wiener Rathaus, Votivkirche und weit hinaus bis zu den Wiener Hausbergen. Tagsüber beeindruckt das Panorama mit Weite und Licht, am Abend verwandelt sich Wien in ein faszinierendes Lichtermeer.

Wohnen mit Weitblick

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und vermittelt dadurch ein besonders großzügiges, beinahe hausähnliches Wohngefühl. Die durchdachte Raumaufteilung verbindet repräsentatives Wohnen mit privaten Rückzugsbereichen.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Terrassen, die zu jeder Tageszeit einen außergewöhnlichen Rahmen bieten – für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Stunden in der Sonne, ein Dinner mit Freunden oder ein Glas Wein mit Blick über die Dächer Wiens.

Hier wohnt man nicht einfach in Wien.

Hier liegt die Stadt zum Greifen nahe.

Highlights auf einen Blick

- Exklusive Maisonette-Dachgeschosswohnung
- Zwei großzügige Terrassen
- Spektakulärer 360°-Panoramablick über Wien
- Direkter Blick auf den Stephansdom

- Blick auf Rathaus und Votivkirche
- Fernblick bis zu den Wiener Hausbergen
- Zwei Badezimmer
- Drei WCs
- Klimaanlage
- Großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen
- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- Garagenstellplatz
- U-Bahn-Station Roßauer Lände praktisch direkt vor der Haustüre
- Unmittelbare Nähe zum Servitenviertel
- Gepflegtes, professionell verwaltetes Wohnhaus

Das Servitenviertel – Wiener Lebensqualität in ihrer schönsten Form

Nur einen Schritt vor die Haustüre – und man befindet sich in einem der charmantesten und begehrtesten Viertel Wiens.

Das Servitenviertel im 9. Bezirk verbindet auf einzigartige Weise historische Eleganz mit modernem, urbanem Lebensgefühl. Prachtige Gründerzeithäuser, kleine Boutiquen, ausgewählte Geschäfte, Kultur, Gastronomie und charmante Lokale prägen das unverwechselbare Flair dieses besonderen Grätzels.

Hier trifft Wiener Geschichte auf zeitgemäßen Lifestyle.

Kulinarisch bietet die Umgebung eine beeindruckende Vielfalt: exquisite Restaurants, gemütliche Cafés, trendige Hotspots und lebhaft Gastgärten in begrünten Innenhöfen schaffen jenes besondere Lebensgefühl, für das das Servitenviertel weit über die Bezirksgrenzen hinaus geschätzt wird.

Museen und kulturelle Einrichtungen befinden sich ebenso in der Umgebung wie zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Alles, was das tägliche Leben braucht.

Die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt kaum Wünsche offen.

Geschäfte für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und zahlreiche universitäre Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sollten Sie trotzdem das Auto benötigen ist ein Stellplatz in der Stapel-Garagen im Kaufpreis inkludiert.

Auch die Wiener Innenstadt ist in kürzester Zeit erreichbar. Durch die U-Bahn-Station Roßauer Lände direkt vor der Tür genießt man eine ausgezeichnete Anbindung an das gesamte Wiener Verkehrsnetz.

Damit verbindet diese Immobilie zwei Qualitäten, die nur selten gemeinsam zu finden sind: absolute Nähe zur Innenstadt und das entspannte Lebensgefühl eines gewachsenen Wiener Grätzels.

Ein Haus in besten Händen

Nicht nur die Wohnung selbst überzeugt – auch das Gebäude präsentiert sich in einem äußerst gepflegten und hervorragend erhaltenen Zustand.

Ein zusätzlicher Vorteil für zukünftige Eigentümer: Der mit dem Verkauf betraute Makler ist gleichzeitig mit der Hausverwaltung der Liegenschaft betraut.

Dadurch erhalten Interessenten Informationen zum Haus und zur Liegenschaft unmittelbar aus erster Hand. Die laufende Betreuung des Gebäudes, dessen Zustand sowie wesentliche organisatorische Fragen rund um die Liegenschaft sind dem Ansprechpartner bestens bekannt.

Das sorgt für Transparenz, kurze Wege und eine professionelle Betreuung auch über den Kauf hinaus.

Eine Immobilie für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen

Diese Maisonette ist weit mehr als eine Dachgeschosswohnung.

Sie ist ein privater Logenplatz über Wien.

Zwei Terrassen, ein spektakuläres Panorama, großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen, Klimatisierung, mehrere Bäder und WCs sowie eine der attraktivsten innerstädtischen Lagen Wiens schaffen ein Wohngefühl, das nur wenige Immobilien bieten können.

Morgens Wien erwachen sehen.

Abends den Sonnenuntergang über den Wiener Hausbergen genießen.

Dazwischen das Servitenviertel, die Innenstadt und das gesamte kulturelle und kulinarische Angebot Wiens direkt vor der Haustüre.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die nicht einfach eine Wohnung suchen, sondern ein außergewöhnliches Zuhause über den Dächern der Stadt.

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 <50m

Apotheke <325m

Klinik <325m

Krankenhaus <1.225m

Kinder & Schulen

Schule <225m

Kindergarten <325m

Universität <100m

Höhere Schule <525m

Nahversorgung

Supermarkt <225m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.050m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <475m
Post <475m
Polizei <450m

Verkehr

Bus <125m
U-Bahn <125m
Straßenbahn <325m
Bahnhof <50m
Autobahnanschluss <2.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap