

**Wohnen mit Blick auf die Gloriette – 252 m<sup>2</sup> Dachgeschoß,  
drei Ebenen, zwei Freiflächen**



**Objektnummer: 95500**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1150 Wien             |
| <b>Baujahr:</b>          | 2017                  |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig             |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                  |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 252,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>           | 7                     |
| <b>Bäder:</b>            | 4                     |
| <b>WC:</b>               | 4                     |
| <b>Balkone:</b>          | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Keller:</b>           | 5,00 m²               |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 1.870.000,00 €        |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 430,01 €              |
| <b>Sonstige Kosten:</b>  | 429,90 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Verde Holzapfel ehem. Lenz**

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6









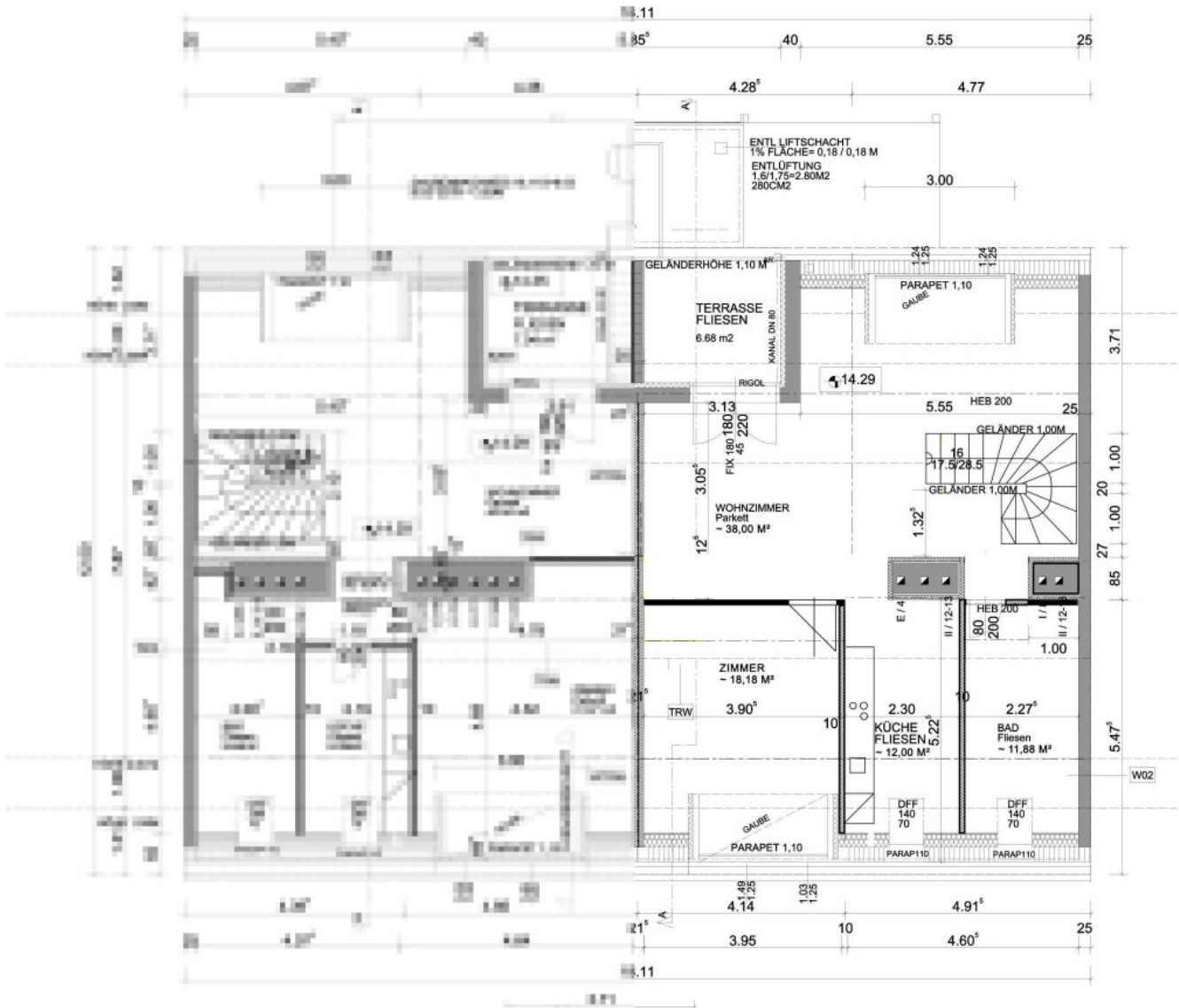




3 OBERGESCHOSS



## 1 DACHGESCHOSS



[illegible]

## Objektbeschreibung

Eine Immobilie dieser Größenordnung und Qualität ist selten: In einem klassischen Wiener Zinshaus unweit von Technischem Museum und Schloss Schönbrunn wurde der Rohdachboden zwischen 2015 und 2017 hochwertig ausgebaut und aufgestockt. Dabei entstanden drei eigenständige Dachgeschoßwohnungen, von denen **zwei zu dieser außergewöhnlichen Einheit verbunden wurden**.

Auf rund **252 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Wohnebenen**, erwartet Sie großzügiges und repräsentatives Wohnen mit außergewöhnlicher Raumvielfalt und hoher Flexibilität.

### Die Highlights auf einen Blick

- **ca. 252 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3 Wohnebenen**
- **Verbindung von 2 ursprünglich eigenständigen Dachgeschoßwohnungen**
- **Lift bis zum 3. Stock**
- **Balkon ca. 10 m<sup>2</sup>**
- **Terrasse ca. 7 m<sup>2</sup>**
- **besondere Sichtachse zur Gloriette im Schlosspark Schönbrunn**
- **4 Bäder**
- **nahezu neuwertiger und sehr gepflegter Zustand**
- **hochwertige Eichen-Landhausdielen**

- Holz-Aluminium-Fenster mit **3-fach-Isolierverglasung**
- elektrische Raffstores und Außenmarkisetten
- **Wärmepumpe mit Fußbodenkühlung**
- **Klima-Splitgeräte in allen Zimmern**
- hochwertige Sanitärausstattung von **Laufen und Grohe**
- Kellerabteil
- Fahrradabstellmöglichkeiten
- Garagenstellplatz im Nachbarhaus optional um **€ 55.000,--**

## **Wohnen mit besonderem Ausblick**

Ein besonderes Highlight sind Balkon und Terrasse mit insgesamt rund **17 m² privater Freifläche**. Von hier eröffnet sich eine bemerkenswerte **Sichtachse auf die Gloriette** über dem Schlosspark Schönbrunn.

Die Kombination aus urbanem Leben, hochwertigem Dachgeschoßausbau und dem Blick auf eine der bekanntesten Sehenswürdigkeiten Wiens verleiht dieser Immobilie ihren besonderen Charakter.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich im **15. Wiener Gemeindebezirk**, nahe dem Technischen Museum und dem Schlosspark Schönbrunn. Die **U3-Station Johnstraße ist in ca. 8 Gehminuten** erreichbar, ebenso bestehen sehr gute Verbindungen mit Straßenbahn und Bus. Der Westbahnhof ist ebenfalls rasch erreichbar.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die **außergewöhnlich großzügiges Wohnen, hochwertige**

**Ausstattung, moderne Haustechnik und einen besonderen Blick über Wien** miteinander verbinden möchten.

Ein aktueller Energieausweis wird in den nächsten Wochen von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap