Luxusapartment mit Blick auf die Gloriette – 252 m²
Dachgeschoß mit Balkon und Terrasse



Objektnummer: 95500

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	252,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	5,00 m²
Kaufpreis:	1.690.000,00 €
Betriebskosten:	430,01 €
Sonstige Kosten:	429,90 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Holzapfel ehem. Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6





























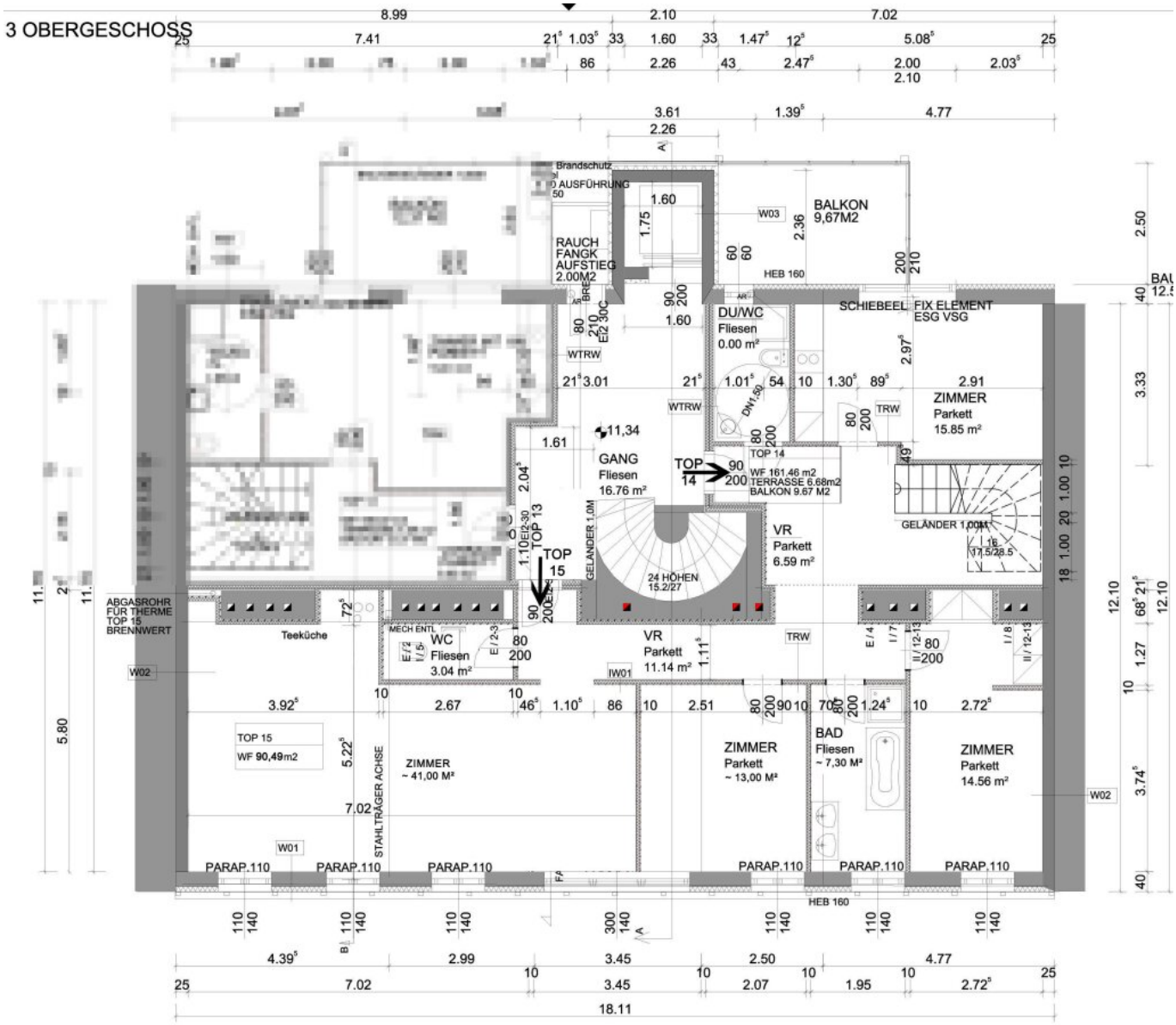




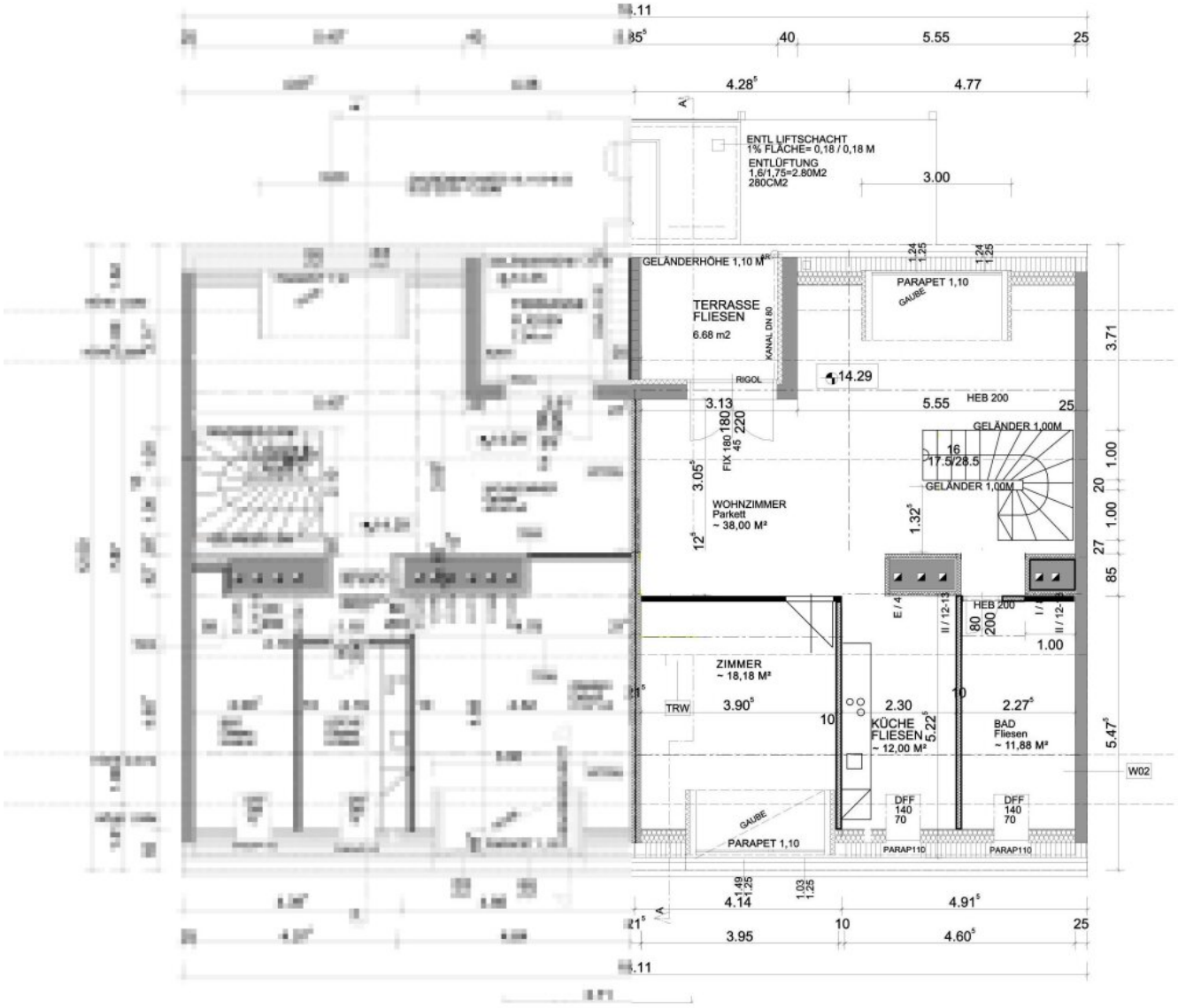




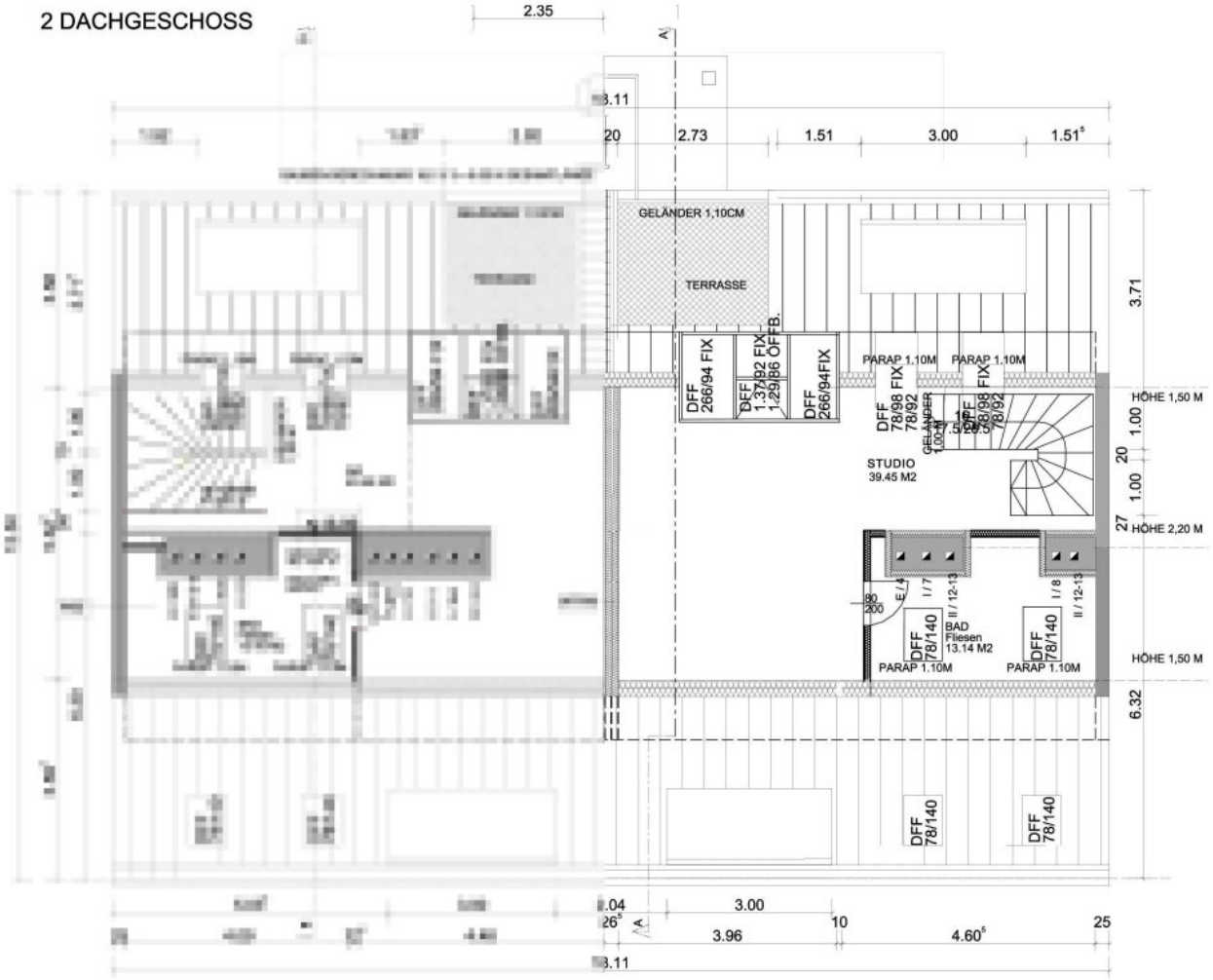
3 OBERGESCHOSS



1 DACHGESCHOSS



2 DACHGESCHOSS



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 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Wohnebenen**, erwartet Sie großzügiges und repräsentatives Wohnen mit außergewöhnlicher Raumvielfalt und hoher Flexibilität.

Die Highlights auf einen Blick

- **ca. 252 m² Wohnfläche**
- **3 Wohnebenen**
- Verbindung von **2 ursprünglich eigenständigen Dachgeschoßwohnungen**
- **Lift bis zum 3. Stock**
- **Balkon ca. 10 m²**
- **Terrasse ca. 7 m²**
- 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