

**EXKLUSIVE 5-ZIMMER-DACHMAISONETTE | 173 m² |
TERRASSE | ERSTBEZUG | NÄHE BELVEDERE**



Objektnummer: 4356/423

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	172,60 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.996.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790



Exklusive 5-Zimmer-Dachmaisonette mit Terrasse

Erstbezug | ca. 172,60 m² Wohnfläche | 1030 Wien

Außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette mit großzügigem Raumangebot, lichtdurchfluteten Flächen und attraktiven Gestaltungsmöglichkeiten.

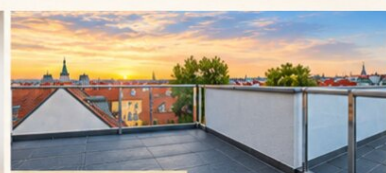
Die Wohnung befindet sich aktuell im Rohbau. Der Kaufpreis wurde bereits auf Grundlage der geplanten Fertigstellung kalkuliert.



AKTUELLER ZUSTAND – ROHBAU



VISUALISIERUNG



TERRASSE MIT WIENBLICK



VISUALISIERUNG



VISUALISIERUNG

5 Zimmer

2 Ebenen

ca. 12,58 m²
Terrasse



Rohbau mit individueller Gestaltungsmöglichkeit



2 Eäder + Gäste-WC



Fußbodenheizung & Klimaanlage geplant



Personenlift bis ins Dachgeschoss



Nähe Belvedere, Stadtpark & Wien Mitte

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH



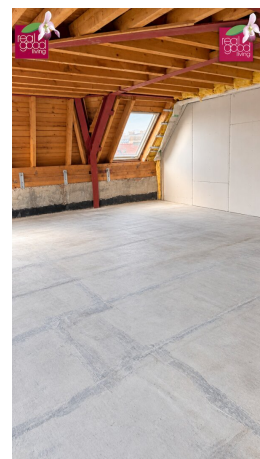
+43 664 355 3790



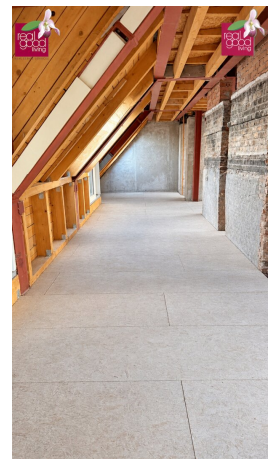
b.franz@realgoodliving.at

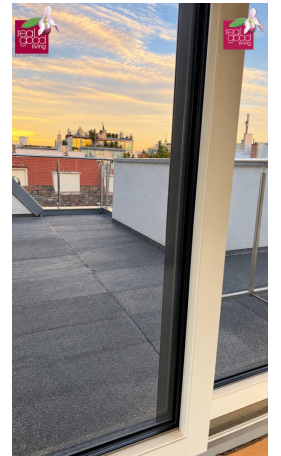
Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

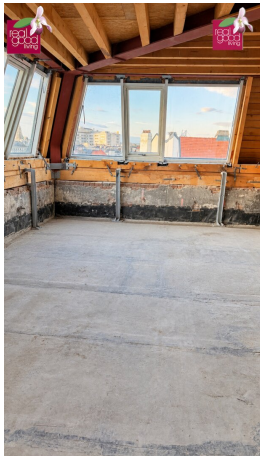
*Mehr als Immobilien.
Ein besseres Leben.*













Exklusive 5-Zimmer-Dachmaisonette mit Terrasse

Erstbezug | ca. 172,60 m² Wohnfläche | 1030 Wien



5 Zimmer



2 Ebenen



ca. 12,58 m² Terrasse

Außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette mit großzügigem Raumangebot, lichtdurchfluteten Flächen und attraktiven Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung befindet sich aktuell im Rohbau. Der Kaufpreis wurde bereits auf Grundlage der geplanten Fertigstellung kalkuliert.



Rohbau mit individueller Gestaltungsmöglichkeit



2 Bäder + Gäste-WC



Fußbodenheizung & Klimaanlage geplant



Personenlift bis ins Dachgeschoss



Nahe Belvedere, Stadtpark & Wien Mitte

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH



+43 664 355 3790



b.franz@realgoodliving.at

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

*Mehr als Immobilien.
Ein besseres Leben.*

Objektbeschreibung

EXKLUSIVES WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN WIENS

In einer begehrten Wohnlage des 3. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie eine außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette, die großzügige Raumgestaltung, modernen Wohnkomfort und den klassischen Charme eines repräsentativen Wiener Gründerzeithauses miteinander verbindet.

Auf **ca. 172,60 m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei Ebenen, bietet diese exklusive Immobilie fünf Zimmer, zwei Badezimmer sowie eine **ca. 12,58 m² große, hofseitige Terrasse**.

Großzügige Fensterflächen, lichtdurchflutete Wohnräume und ein durchdachtes Raumkonzept schaffen ein stilvolles Ambiente mit viel Privatsphäre.

Besonders attraktiv: Die Wohnung befindet sich derzeit im Rohbauzustand und ermöglicht es zukünftigen Eigentümern, die Raumaufteilung und ausgewählte Ausstattungsdetails nach persönlichen Vorstellungen mitzugestalten.

Der Kaufpreis von € 1.996.000,- ist bereits auf Grundlage der geplanten Fertigstellung kalkuliert. Der konkrete Fertigstellungsumfang sowie individuelle Sonderwünsche werden gesondert vereinbart.

WOHNKOMFORT AUF ZWEI EBENEN

Das großzügige Wohnkonzept überzeugt durch eine harmonische Verbindung von repräsentativen Wohnbereichen und privaten Rückzugsmöglichkeiten.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Maisonette und bietet ausreichend Platz für stilvolles Wohnen und gesellige Stunden.

Vier weitere Zimmer können flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden.

Zwei Badezimmer mit geplanter Wannen- und Duschausstattung sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das komfortable Raumangebot.

Die hofseitige Terrasse bietet einen angenehmen Außenbereich und lädt zum Entspannen mitten in der Stadt ein.

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Ca. 172,60 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- 5 Zimmer, davon 4 flexibel nutzbare Schlaf- oder Arbeitszimmer
- Ca. 12,58 m² hofseitige Terrasse
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- 2 Badezimmer und separates Gäste-WC
- Parkett- und Fliesenböden vorgesehen
- Fußbodenheizung und Klimaanlage
- Personenlift bis ins Dachgeschoss
- Fahrradraum im Gebäude
- Repräsentatives Wiener Gründerzeithaus
- Erstbezug nach Fertigstellung
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Attraktive innerstädtische Wohnlage

TOPLAGE IM 3. BEZIRK – NAHE STADTPARK & BELVEDERE

Die Immobilie befindet sich in einer der attraktivsten Wohngegenden Wiens und verbindet die Vorzüge einer zentralen Stadtlage mit der Nähe zu großzügigen Grünflächen.

Das Untere Belvedere, der Modenapark und der Stadtpark sind bequem zu Fuß erreichbar. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Hervorragende Verkehrsanbindung:

- Öffentliche Verkehrsmittel: ca. 100 m
- BILLA und SPAR: ca. 230–250 m
- Modenapark und Unteres Belvedere: ca. 250 m

- U4 Stadtpark: ca. 500 m
- U1 Karlsplatz: ca. 850 m
- Wien Mitte (U3, U4, S-Bahn, CAT): ca. 1 km

Die Wiener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar.

OBJEKTDATEN

Wohnfläche: ca. 172,60 m²

Terrasse: ca. 12,58 m²

Zimmer: 5

Schlafzimmer: 4

Badezimmer: 2

Etagen: 2

Zustand: Rohbau / Erstbezug nach Fertigstellung

HWB: 151,40 kWh/m²a – Klasse E

fGEE: 2,60 – Klasse E

Kaufpreis: € 1.996.000,–

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

JETZT BESICHTIGUNG VEREINBAREN!

Diese exklusive Dachgeschoss-Maisonette bietet eine besondere Gelegenheit, großzügigen Wohnraum, hochwertige Ausstattung und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten in einer attraktiven Wiener Innenstadtlage zu vereinen.

Gerne informieren wir Sie persönlich über die Immobilie, den geplanten Fertigstellungsumfang sowie mögliche Anpassungswünsche.

Ihr Ansprechpartner:

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Telefon: +43 664 355 3790

E-Mail: b.franz@realgoodliving.at

www.realgoodliving.at

Alle Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Der konkrete Fertigstellungsumfang und die Ausstattung werden vertraglich vereinbart. Wir sind als Doppelmakler tätig.

#Dachgeschosswohnung #Dachmaisonette #MaisonetteWien #Luxusimmobilien
#Luxuswohnung #Eigentumswohnung #WohnungKaufen #ImmobilienWien #1030Wien
#WienLandstraße #Erstbezug #Terrassenwohnung #5ZimmerWohnung #ExklusivesWohnen
#WohnenInWien #ImmobilienÖsterreich #AltbauCharme #Neubaukomfort #Belvedere
#StadtparkWien #Traumwohnung #PremiumImmobilien #Immobilieninvestment
#RealGoodLiving #BrunoFranz

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap