

LUXUS-DACHGESCHOSS-MAISONETTE IM BOTSCHAFTSVIERTEL | 173 m² | 5 ZIMMER | TERRASSE



EXKLUSIVE DACHGESCHOSS-MAISONETTE IM BOTSCHAFTSVIERTEL

172,60 m² Wohnfläche | 5 Zimmer | Terrasse | Luxusausstattung

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette über zwei Ebenen verbindet die Großzügigkeit eines Stadthauses mit modernem Wohnkomfort im Dachgeschoss eines klassischen Wiener Gründerzeithauses.

Auf rund 172 m² erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit 5 Zimmern, einem beeindruckenden Wohn-Essbereich mit über 54 m² sowie einer ruhigen, hofseitigen Terrasse – ein privater Rückzugsort mitten in der Stadt.

Bodentiefe Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente, während hochwertige Materialien und moderne Haustechnik höchsten Wohnkomfort garantieren.

Ideal für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Großzügigkeit, Privatsphäre und urbanes Leben verbinden möchten.



KAUFPREIS
€ 1.996.000,-
3 % zzgl. 20 % USt.
Käuferprovision



HIGHLIGHTS

- 172,60 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Maisonette über zwei Dachgeschosse
- Sonnige Terrasse (12,58 m²) zum ruhigen Innenhof
- Großzügige Wohnküche mit ca. 54 m²
- 2 elegante Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Hochwertige Ausstattung von Villeroy & Boch
- Parkettböden & Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Smart-Home BUS-System

LAGE

Die Wohnung befindet sich in begehrter innerstädtischer Lage Wiens. Nur wenige Schritte zu Stadtpark, Modenapark und Schloss Belvedere.

Der Verkehrsknotenpunkt Wien Mitte (CAT, U3, U4, S-Bahn) ist fußläufig erreichbar – mit Direktverbindung zum Flughafen. Der charmante Rochusmarkt und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten runden das urbane Angebot perfekt ab.

- Stadtpark 3 Min.
- Schloss Belvedere 5 Min.
- Wien Mitte 7 Min.
- Rochusmarkt 5 Min.



KONTAKT & BESICHTIGUNG

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Herr Bruno Franz
+43 664 355 3790

Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) bearbeitet werden können.



Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und finden gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen.



Hinweis: Teilweise werden KI-generierte Visualisierungen verwendet. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine Originalaufnahmen der Immobilie dar. Originalfotos sowie sämtliche Objektunterlagen erhalten Sie gerne nach qualifizierter Anfrage.

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:	

Provision bezahlt der Abgeber.

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 DACHGESCHOSS-MAISONETTE

IM BOTTSCHAFTSVIERTEL

172,60 m² Wohnfläche | 5 Zimmer | Terrasse | Luxusausstattung

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette über zwei Ebenen verbindet die Großzügigkeit eines Stadthauses mit modernem Wohnkomfort im Dachgeschoss eines klassischen Wiener Gründerzeithauses.

Auf rund 172 m² erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit 5 Zimmern, einem beeindruckenden Wohn-Essbereich mit über 54 m² sowie einer ruhigen, hofseitigen Terrasse – ein privater Rückzugsort mitten in der Stadt.

Bodentiefe Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohnambiente, während hochwertige Materialien und moderne Haustechnik höchsten Wohnkomfort garantieren.

Ideal für Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Großzügigkeit, Privatsphäre und urbanes Leben verbinden möchten.



KAUFPREIS
€ 1.996.000,-
3 % zzgl. 20 % USt.
Käuferprovision



HIGHLIGHTS

- 172,60 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- Maisonette über zwei Dachgeschosse
- Sonnige Terrasse (12,58 m²) zum ruhigen Innenhof
- Großzügige Wohnküche mit ca. 54 m²
- 2 elegante Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Hochwertige Ausstattung von Villeroy & Boch
- Parkettböden & Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Smart-Home BUS-System

LAGE

Die Wohnung befindet sich in begehrter innerstädtischer Lage Wiens. Nur wenige Schritte zu Stadtpark, Modenapark und Schloss Belvedere. Der Verkehrsknotenpunkt Wien Mitte (CAT, U3, U4, S-Bahn) ist fußläufig erreichbar – mit Direktverbindung zum Flughafen. Der charmante Rochusmarkt und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten runden das urbane Angebot perfekt ab.

Stadtpark
3 Min.

Schloss Belvedere
5 Min.

Wien Mitte
7 Min.

Rochusmarkt
5 Min.

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an:

Herr Bruno Franz

+43 664 355 3790

Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (inkl. Telefonnummer) bearbeitet werden können.



Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung und finden gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen.



Hinweis: Teilweise werden KI-generierte Visualisierungen verwendet. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine Originalaufnahmen der Immobilie dar. Originalfotos sowie sämtliche Objektunterlagen erhalten Sie gerne nach qualifizierter Anfrage.

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen über den Dächern Wiens

172,60 m² Wohnfläche | 5 Zimmer | 12,58 m² Terrasse | 2 Bäder | Klimaanlage | Smart Home

Diese außergewöhnliche **Dachgeschoss-Maisonette über zwei Ebenen** vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine der begehrtesten innerstädtischen Wohnlagen Wiens.

Auf **172,60 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein großzügiges Raumkonzept mit **5 Zimmern**. Das Herzstück bildet die beeindruckende **Wohnküche mit rund 54 m²** – ein repräsentativer Wohn- und Lebensbereich mit viel Tageslicht und außergewöhnlichem Raumgefühl.

Ein besonderes Highlight ist die **12,58 m² große, hofseitige Terrasse**. Sie bietet Ruhe und Privatsphäre und schafft einen attraktiven Rückzugsort mitten in der Stadt.

Hochwertige Parkettböden, Fußbodenheizung, Klimaanlage, zwei elegant ausgestattete Badezimmer sowie moderne Smart-Home-Technologie sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

HIGHLIGHTS

- **172,60 m² Wohnfläche**
- **5 Zimmer**
- Maisonette über **zwei Dachgeschosse**
- **12,58 m² hofseitige Terrasse**
- Großzügige **Wohnküche mit ca. 54 m²**
- **2 hochwertige Badezimmer** mit Wanne und Dusche
- Sanitärausstattung von **Villeroy & Boch**
- Hochwertige **Parkettböden**
- **Fußbodenheizung**

- **Klimaanlage**
- **Smart-Home BUS-System**
- Großzügige Fensterflächen und viel Tageslicht
- Begehrte innerstädtische Lage im **Botschaftsviertel**

TOPLAGE – STADTPARK, BELVEDERE & ROCHUSMARKT

Die Lage verbindet urbanes Wiener Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität.

Stadtpark, Modenapark und Schloss Belvedere befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie der beliebte **Rochusmarkt**, zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten.

Der Verkehrsknotenpunkt **Wien Mitte** mit U3, U4, S-Bahn und CAT ist bequem erreichbar und bietet unter anderem eine direkte Verbindung zum Flughafen Wien.

Eine außergewöhnliche Immobilie für Menschen, die großzügiges Wohnen, Privatsphäre und eine erstklassige Wiener Innenstadtlage miteinander verbinden möchten.

KAUFPREIS

€ 1.996.000,–

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

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins:

Herr Bruno Franz

? +43 664 355 3790

Bitte beachten Sie, dass Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten inklusive Telefonnummer bearbeitet werden können.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der **Finanzierung** und finden gemeinsam mit unseren langjährigen Finanzierungspartnern individuell passende Konditionen.

Hinweis zu den Abbildungen:

Teilweise werden KI-generierte Visualisierungen verwendet. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen keine Originalaufnahmen der Immobilie dar. Originalfotos sowie sämtliche verfügbaren Objektunterlagen erhalten Sie gerne nach qualifizierter Anfrage.

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