

Moderner Dachgeschossausbau nähe Schubertpark



Wohnzimmer

Objektnummer: 141/86479
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2026
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,01 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	983.899,00 €
Provisionsangabe:	
3%	

Ihr Ansprechpartner



Veronika Vollmann

Rustler Immobilienreuhand

T +43 676 834 34667

H +43 676 834 34 667

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Mitglied des
immobilienring.at







TOP 21 1. DACHGESCHOSS

WOHNUNGSPLAN



Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern – großzügige Maisonette mit Terrasse

Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Dachgeschosse und verbindet großzügiges Wohnen mit einer besonderen Raumaufteilung und viel Privatsphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet die beeindruckend dimensionierte Wohnküche mit rund 43,46 m². Der offene und weitläufige Grundriss bietet viel Raum, um Kochen, Essen und Wohnen zu einem zentralen Lebensmittelpunkt zu verbinden. Zahlreiche Dachflächenfenster sorgen dabei für eine angenehme Belichtung und unterstreichen den besonderen Charakter des Dachgeschosses.

Auf dieser Wohnebene befindet sich außerdem ein separates Zimmer mit rund 15,85 m², das sich hervorragend als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lässt. Ein zusätzlicher Bereich von rund 5,05 m² bietet weitere praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse mit rund 9,27 m². Sie erweitert den Wohnbereich um einen attraktiven Platz im Freien und schafft einen privaten Rückzugsort mitten in der Stadt.

Über die wohnungsinterne Treppe gelangt man in die zweite Ebene der Maisonette. Hier befindet sich ein weiteres großzügiges Zimmer mit rund 18,10 m². Durch die räumliche Trennung vom Hauptwohnbereich eignet sich diese Etage besonders gut als privater Schlafbereich.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit rund 4,70 m², ein separates WC sowie einen großzügigen Vorraum mit rund 8,93 m².

Die Wohnung befindet sich derzeit in einem hochwertigen Edelmetallbauzustand und wird dem zukünftigen Eigentümer belagsfertig übergeben.

Der aktuelle Ausbauzustand wurde vom Eigentümer ganz bewusst gewählt: Statt dem zukünftigen Käufer einen bereits vollständig vorgegebenen Innenausbau zu übergeben, soll die Möglichkeit bestehen, die letzten entscheidenden Details nach den eigenen Vorstellungen, Bedürfnissen und dem persönlichen Geschmack zu gestalten.

Ob Bodenbeläge, Sanitärausstattung, Wandgestaltung oder die individuelle Ausführung der Wohnräume – der neue Eigentümer erhält damit die besondere Gelegenheit, aus einer hochwertigen baulichen Basis sein ganz persönliches Zuhause entstehen zu lassen.

Die Wohnung befindet sich in einem stilvollen Altbau, der umfassend und mit hohem Aufwand modernisiert und saniert wurde. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, den charakteristischen Charme des Bestandsgebäudes zu erhalten und gleichzeitig zeitgemäßen

Wohnkomfort zu schaffen.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurde auch das Dachgeschoss neu aufgestockt und ausgebaut. Dadurch entstanden moderne, großzügig geschnittene Wohneinheiten, die sich harmonisch in die bestehende Architektur des Hauses einfügen.

Die Kombination aus historischem Altbau und neu geschaffenem Dachgeschoss verleiht dem Gebäude einen besonderen Charakter: klassisches Flair trifft auf moderne Wohnqualität.

Aktuell stehen in dem Gebäude noch drei weitere Wohnungen zur Verfügung, wodurch sich auch für Interessenten mit unterschiedlichen Flächen- und Raumwünschen attraktive Alternativen innerhalb desselben Hauses ergeben.

Ausstattung und Architektur

Das Objekt überzeugt durch eine hochwertige Bauweise und ein stimmiges Ausstattungskonzept, das Altbauflair mit zeitgemäßen Standards verbindet:

Edle Echtholzparkettböden in den Wohnräumen
Fußbodenheizung mittels moderner Luft-Wärmepumpe
Großformatige Feinsteinzeugfliesen in Bad und WC
Hochwertige Sanitärausstattung und Design-Armaturen
Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, Bei den Dachflächenfenstern der Wohnungen werden Außenrollos mit elektrischem Antrieb hergestellt
Kellerabteile, Fahrrad- und Kinderwagenräume im Haus

Helle, durchdachte Grundrisse, großzügige Freiflächen und ein harmonisches Design sorgen für ein exklusives Wohngefühl mit zeitloser Eleganz.

Lage und Umgebung

Die Liegenschaft befindet sich im beliebten Cottageviertel von Währing – einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, dem Kutschkermarkt, gemütlichen Cafés, Schulen und Gesundheitseinrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

Straßenbahnlinien 40, 41 und 42

U-Bahn-Linie U6 (Station Währinger Straße/Volksoper) in wenigen Minuten erreichbar

Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.