

**EXKLUSIVE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT
360°-PANORAMABLICK, GROSSZÜGIGER TERRASSE &
DESIGNERAUSSTATTUNG**



Objektnummer: 4025

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,87 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	3,10 m²
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Betriebskosten:	298,08 €
USt.:	34,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

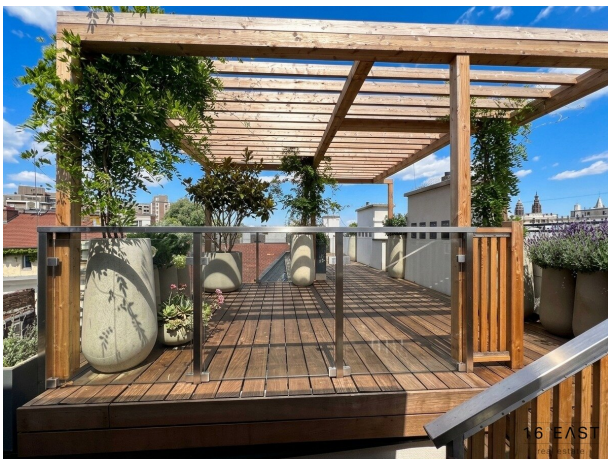
16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3







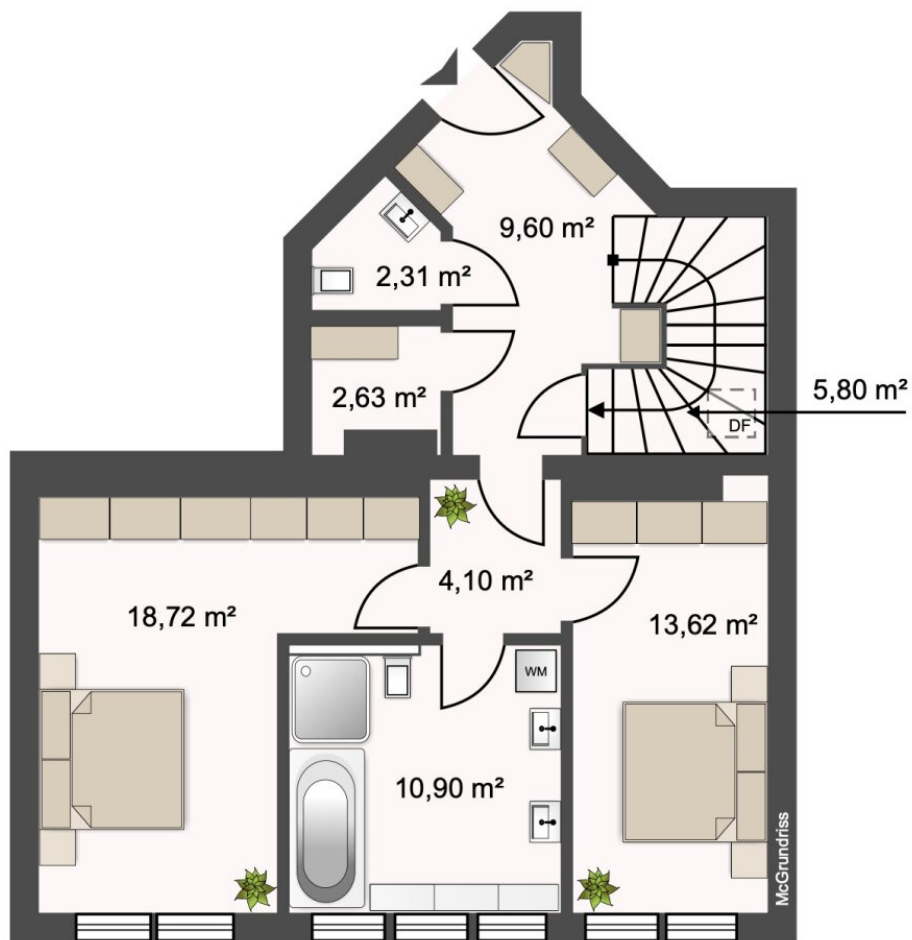








2. Dachgeschoss



1. Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint **hochwertigste Materialien, elegantes Design und großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen**. Auf rund **131 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein exklusives Raumgefühl, ergänzt durch eine beeindruckende **44 m² große Terrasse mit 360-Grad-Rundumblick**, die direkt vom Essbereich aus zugänglich ist und einen **spektakulären Blick auf das Riesenrad** bietet.

Die Wohnung erstreckt sich über das **1. und 2. Dachgeschoss** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, maßgefertigte Tischlereinbauten und eine besonders helle, offene Atmosphäre.

WOHNEN AUF ZWEI EBENEN

Die erste Ebene empfängt Sie mit einem großzügigen und einladenden **Vorraum mit maßgefertigten Tischlereinbauten** sowie einem separaten Gäste-WC.

Zwei gemütliche Schlafzimmer verfügen über einen gemeinsamen, **außergewöhnlich helles Badezimmer**. Mehrere Fenster sorgen hier für viel Tageslicht; Dusche, Badewanne und hochwertige Sanitärausstattung schaffen eine private Wohlfühloase.

Über eine elegante Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss – das **Herzstück der Wohnung**.

Hier erwartet Sie ein großzügiger **Wohn- und Essbereich mit einer maßgefertigten Designerküche der Tischlerei Prödl**. Die hochwertige Küche ist mit Geräten von **Miele, Bora und Quooker** ausgestattet und fügt sich stilvoll in den offenen Wohnbereich ein.

Vom Essbereich gelangen Sie direkt auf die großzügige **Südwest-Terrasse mit ca. 44 m²**. Der einzigartige **360°-Rundumblick über die Dächer der Stadt** macht diesen Außenbereich zu einem besonderen Highlight mit beeindruckenden **Blick auf das Wiener Riesenrad**.

Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein **drittes Zimmer mit eigenem, lichtdurchflutetem Badezimmer** – ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder privater Rückzugsbereich.

Große Fensterflächen, hochwertige Materialien und die offene Raumgestaltung sorgen für eine **helle, moderne und zugleich ausgesprochen behagliche Wohnatmosphäre**.

BESONDERE AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- ca. **129 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen** (1. + 2. DG)

- ca. **44 m² Südwest-Terrasse**
- **4 Zimmer**
- **2 hochwertige Badezimmer**
- **3 WCs**
- **1 Abstellraum**
- **1 Kellerabteil**
- **Lift direkt ins Dachgeschoss**
- **Wärmepumpe**
- **Fußbodenheizung**
- **Klimaanlage in allen Zimmern**
- hochwertiger **Eichen-Landhausdielenboden**
- maßgefertigte **Tischler-Einbauschränke** in Schlafzimmern, Bädern, Esszimmer und Vorraum
- hochwertige **Designerküche von Tischlerei Prödl mit Küchengeräten von Miele, Bora und Quooker**
- Bäder mit hochwertiger Ausstattung von **Agape, Laufen, Hansgrohe und Steinberg**

- **Velux-Fenster** mit Sonnenschutzverglasung, elektronischer, außenliegender **Sonnenschutz**
- **Vollverdunkelung** und Isolierverglasung
- **Videosprechanlage**
- Terrasse mit hochwertigem **IPE-Dielenboden**
- **Glasgeländer mit Edelstahlstehern**
- statische Vorbereitung für die Errichtung eines **Pools auf der Terrasse**
- hochwertige **Holzpergola aus 2025**
- stilvolle Terrassenbepflanzung inklusive **Bewässerungsanlage**
- energieeffiziente **Luftwärmepumpe HWB 51 / fGEE 0,76**
- **Parkplatz (kann eine Straße weiter angemietet werden)**

BETRIEBSKOSTEN

Betriebskosten brutto gesamt: € 605,49

davon Betriebskosten brutto: € 327,89

Lift brutto: € 56,24

Rücklage brutto: € 204,87

Rücklage Lift brutto: € 16,49

KAUFPREIS

€ 1.590.000,00

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

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung bietet **exklusives Wohnen, hochwertige Architektur und Ausstattung sowie einen spektakulären Blick über die Stadt**. Ein Zuhause für alle, die Wert auf Qualität, Design und ein besonderes Wohngefühl legen.

Wir freuen uns über Ihre **schriftliche Anfrage** und übermitteln Ihnen gerne weitere Informationen zu dieser einzigartigen 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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

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