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

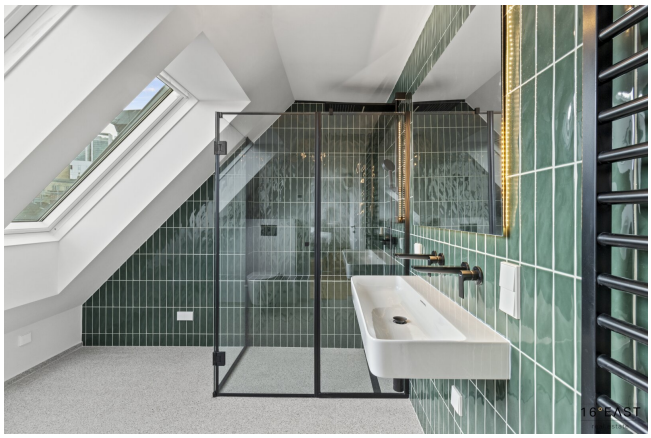

Miele
16 EAST
real estate


16 EAST


16 EAST








16°EAST
real estate


16 EAST
real estate

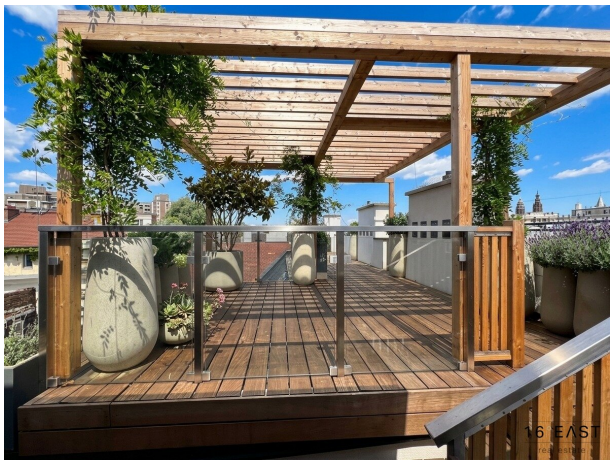

16 EAST
real estate


16°EAST
real estate


16 EAST
real estate


16 EAST
real estate





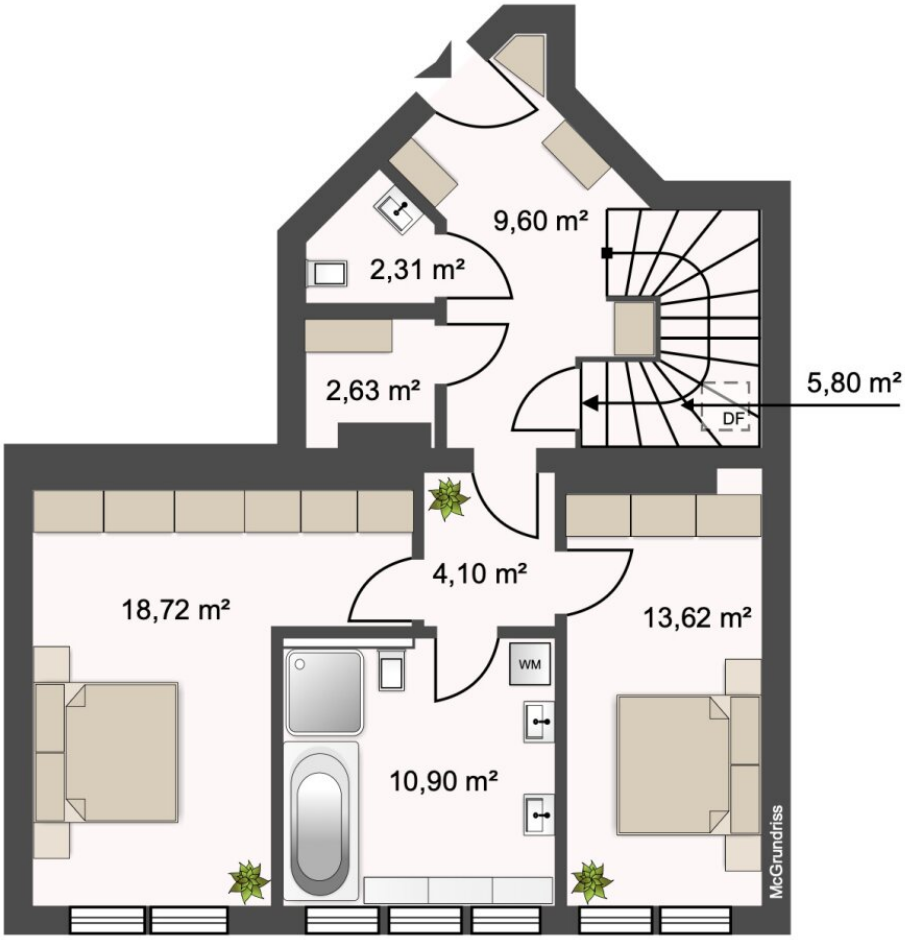



16°EAST
real estate



2. Dachgeschoss

16°EAST
real estate



1. Dachgeschoss

16°EAST
real estate

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 gemeinsames, **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