Beste Wiener Lage. Ihr persönlicher Stil. –Dachgeschoß mit Domblick



Objektnummer: 27470

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marokkanergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	172,60 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 151,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,60
Kaufpreis:	1.876.240,00 €

Provisionsangabe:

67.544,64 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Danja Dieringer

ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 344 95 19







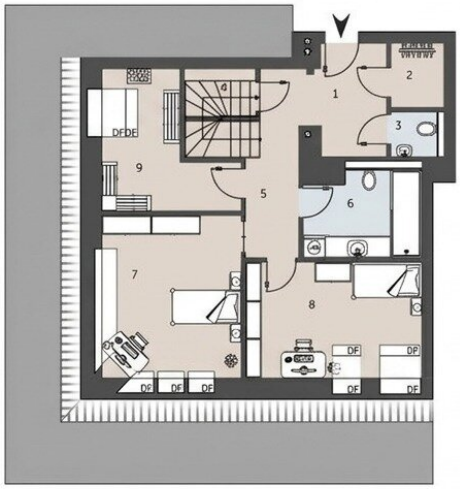


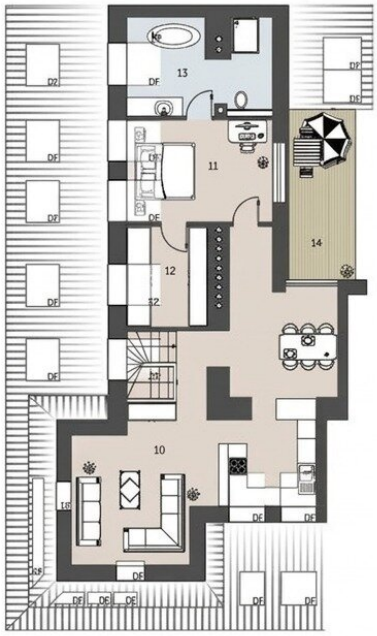


TOP 17

Lage	**1.+2. DG**
Zimmer	**5**

	1. DACHGESCHOSS	
1.	VR	6,63 m²
2.	Garderobe	2,42 m²
3.	WC	1,78 m²
4.	AR	3,83 m²
5.	Gang	6,16 m²
6.	Bad	7,97 m²
7.	Zimmer	14,37 m²
8.	Zimmer	15,15 m²
9.	Zimmer	12,37 m²
	2. DACHGESCHOSS	
10.	Wohnküche	54,46 m²
11.	Zimmer	18,59 m²
12.	SR	10,68 m²
13.	Bad	18,19 m²
	Wohnnutzfläche	**172,60 m²**
14.	Terrasse	12,58 m²





ESTINA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Mitten im Botschaftsviertel des 3. Bezirks, nur wenige Meter vom 1. Bezirk und dem Stadtpark entfernt, entsteht diese außergewöhnliche Dachgeschoß-Maisonette mit rund 173 m² Wohnfläche und privater Terrasse.

Ganz oben angekommen, zeigt sich Wien von seiner schönsten Seite: Über die Dächer der Stadt reicht der Blick bis zum **Stephansdom und über die Wiener Innenstadt**.

Besonders spannend ist der Zeitpunkt: Mit dem Ausbau wurde noch nicht begonnen. Statt ein bereits vollständig definiertes Wohnkonzept zu übernehmen, bietet sich hier die seltene Möglichkeit, das zukünftige Zuhause noch wesentlich nach dem eigenen Stil mitzugestalten.

Aufteilung:

Die Wohnung erstreckt sich über das **1. und 2. Dachgeschoß** und bietet auf rund **172,60 m²** großzügigen Raum für modernes Stadtleben.

Geplant sind:

- großzügiger Wohn- und Essbereich
- vier weitere vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitsräume
- zwei Badezimmer
- praktische Abstellflächen
- private, hofseitige Terrasse mit ca. **12,58 m²**

Damit verbindet die Wohnung repräsentative Großzügigkeit mit einer Raumstruktur, die sich unterschiedlichen Lebensmodellen anpasst – vom Paar mit viel Platzbedarf bis zum urbanen Familienleben mit Homeoffice.

Ausstattung und Individualisierung:

Das Projekt ist hochwertig konzipiert und technisch auf zeitgemäßes Wohnen ausgerichtet. Gerade die aktuelle Projektphase ist dabei ein besonderer Vorteil: Abhängig vom Kaufzeitpunkt können unter anderem **Bodengestaltung und Sanitärausstattung noch nach persönlichen Vorstellungen ausgewählt werden**.

Geplante Ausstattungshighlights:

- Eichenparkett mit Fußbodenheizung
- großzügige Fensterflächen
- hochwertige Markensanitärausstattung
- Klimaanlage in Wohn- und Schlafzimmern
- elektrisch gesteuerter außenliegender Sonnenschutz
- Video-Gegensprechanlage
- Luftwärmepumpe
- BUS-System

Ein Dachgeschoß, das nicht vorgibt, wie Sie wohnen sollen – sondern Ihnen die Möglichkeit gibt, es zu Ihrem Zuhause zu machen.

Lage:

Die **Marokkanergasse** liegt in einer der begehrtesten innerstädtischen Wohnlagen Wiens: zentral und urban und gleichzeitig angenehm ruhig im traditionsreichen **Botschaftsviertel des 3. Bezirks**.

Der Stadtpark ist nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso der Modenapark. Schloss

Belvedere, Botanischer Garten, Konzerthaus und der Ring sind bequem erreichbar. Der 1. Bezirk liegt praktisch vor der Haustür.

Für den Alltag bietet die Umgebung ebenso viel: Rochusmarkt, Landstraßer Hauptstraße, Gastronomie, Nahversorgung und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die U-Bahn-Station Stadtpark liegt rund 500 Meter entfernt.

Ein zusätzlicher Pluspunkt für alle, die international unterwegs sind: **Wien Mitte liegt nur wenige Minuten entfernt** und bietet neben U-Bahn und S-Bahn auch die direkte CAT-Verbindung zum Flughafen Wien.

Mitten in Wien. Nahe der Innenstadt. Und trotzdem ein Stück über allem.

Kosten:

Kaufpreis: € 1.996.000,- für Endnutzer | € 1.876.240,- exkl. 20% USt. für Anleger

Vermittlungshonorar: € 67.544,64 inkl. 20% USt. für den Endnutzerpreis

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Danja Dieringer** unter **dieringer@estina.at** oder mobil unter **0676 344 95 19.**