Loftähnliche Neubaudachgeschosswohnung auf Altbau mit 2 Dachterrassen – 94 m² Wohnkomfort mit 40 m² Terrassenfläche

Objektnummer: 960/75438

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 51,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	230,23 €
USt.:	27,84 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Markus Kabourek

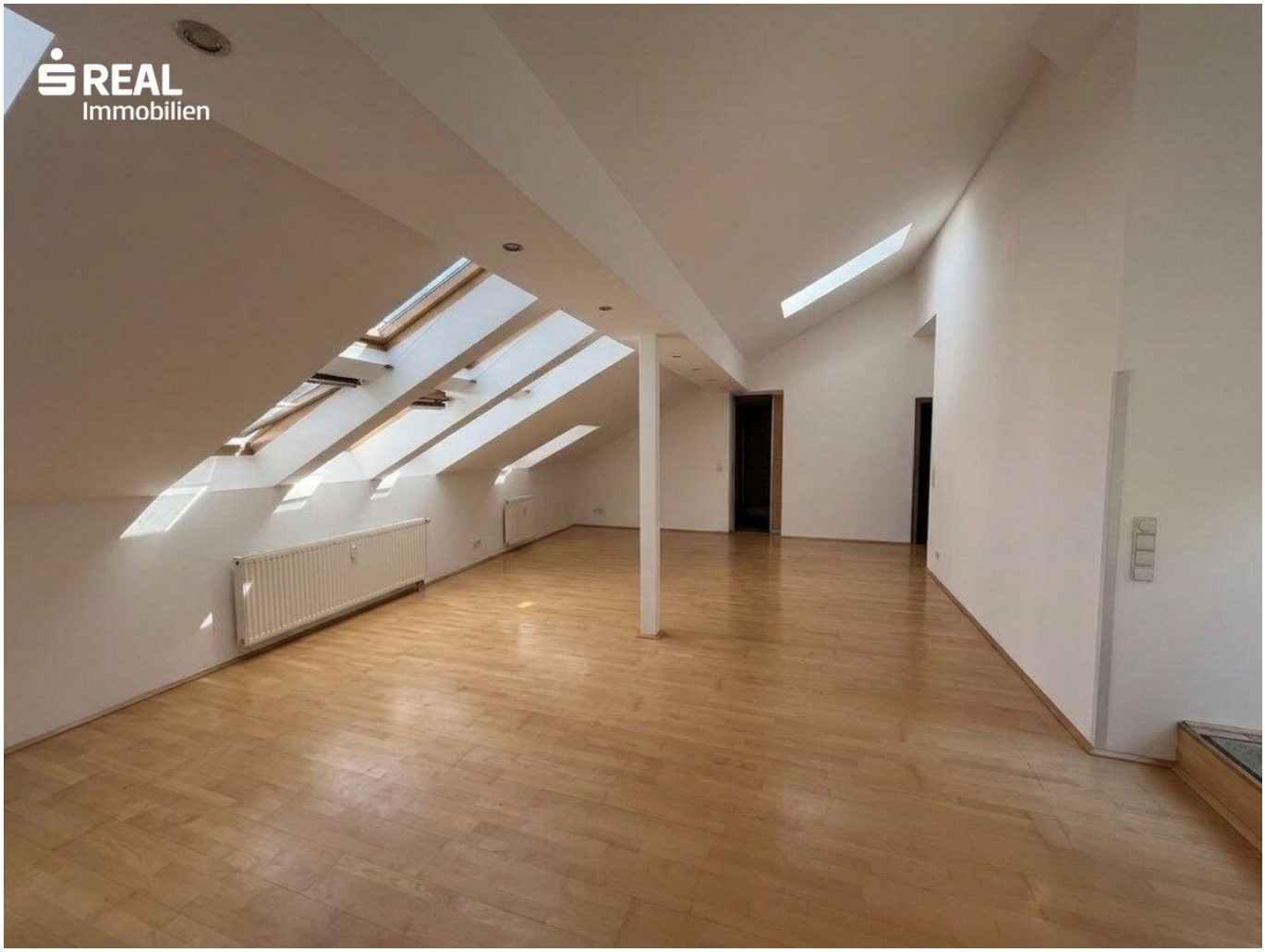
s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

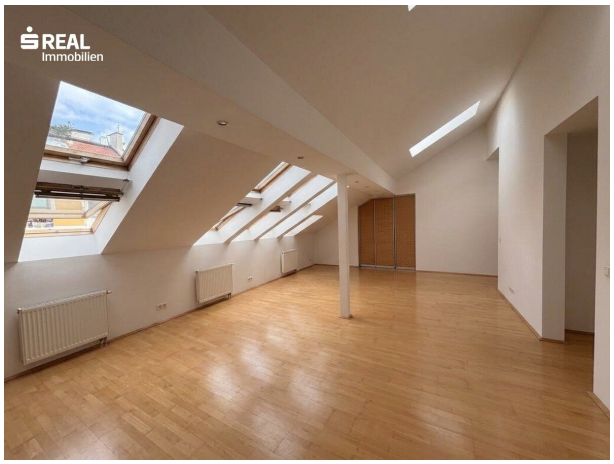
REAL
Immobilien

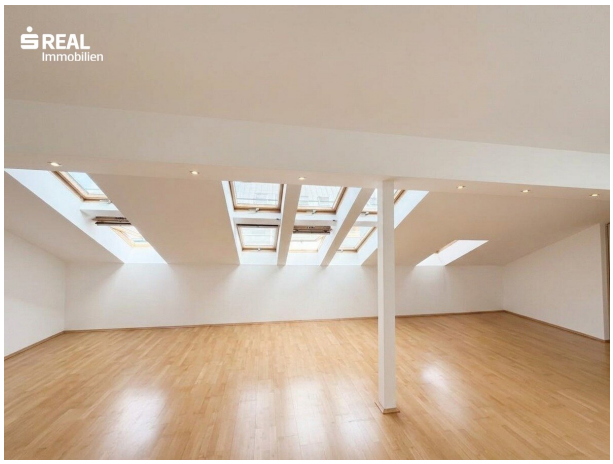
REAL
Immobilien

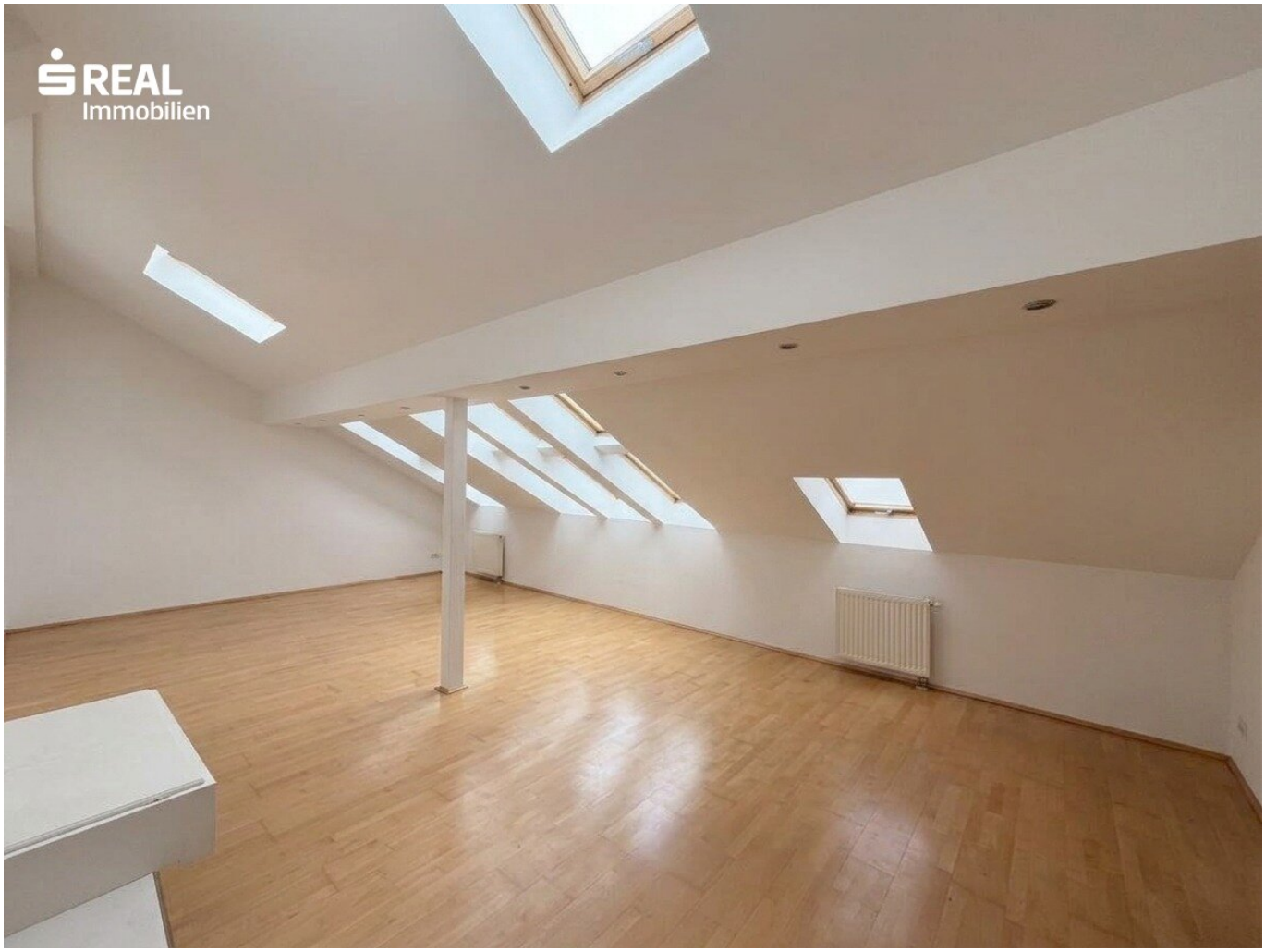
REAL
Immobilien

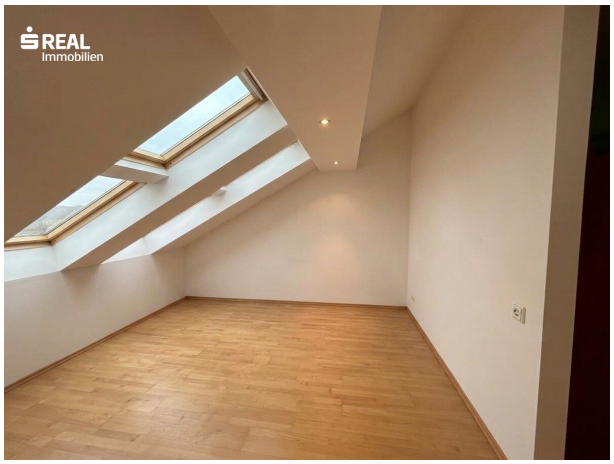
REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

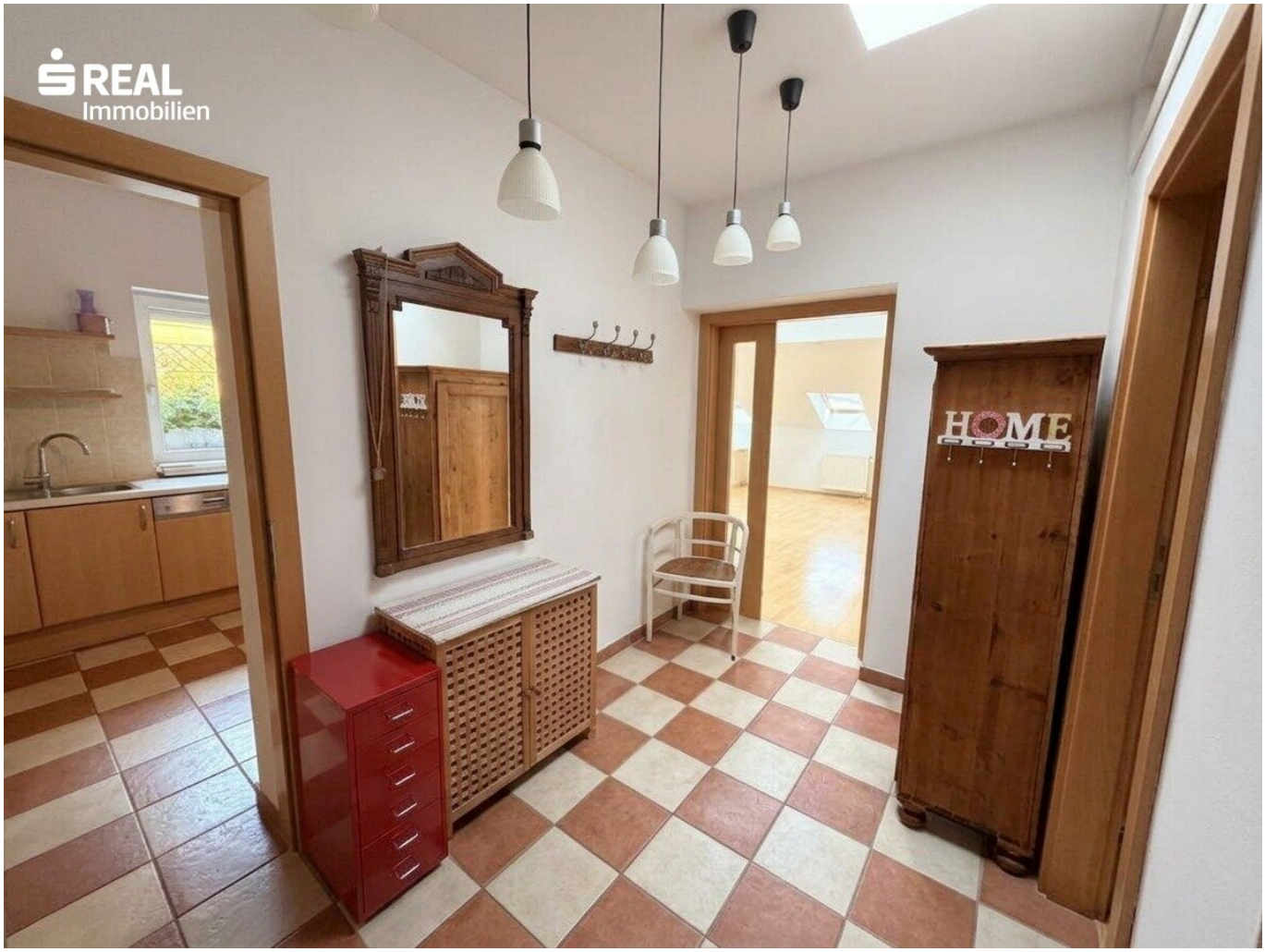

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

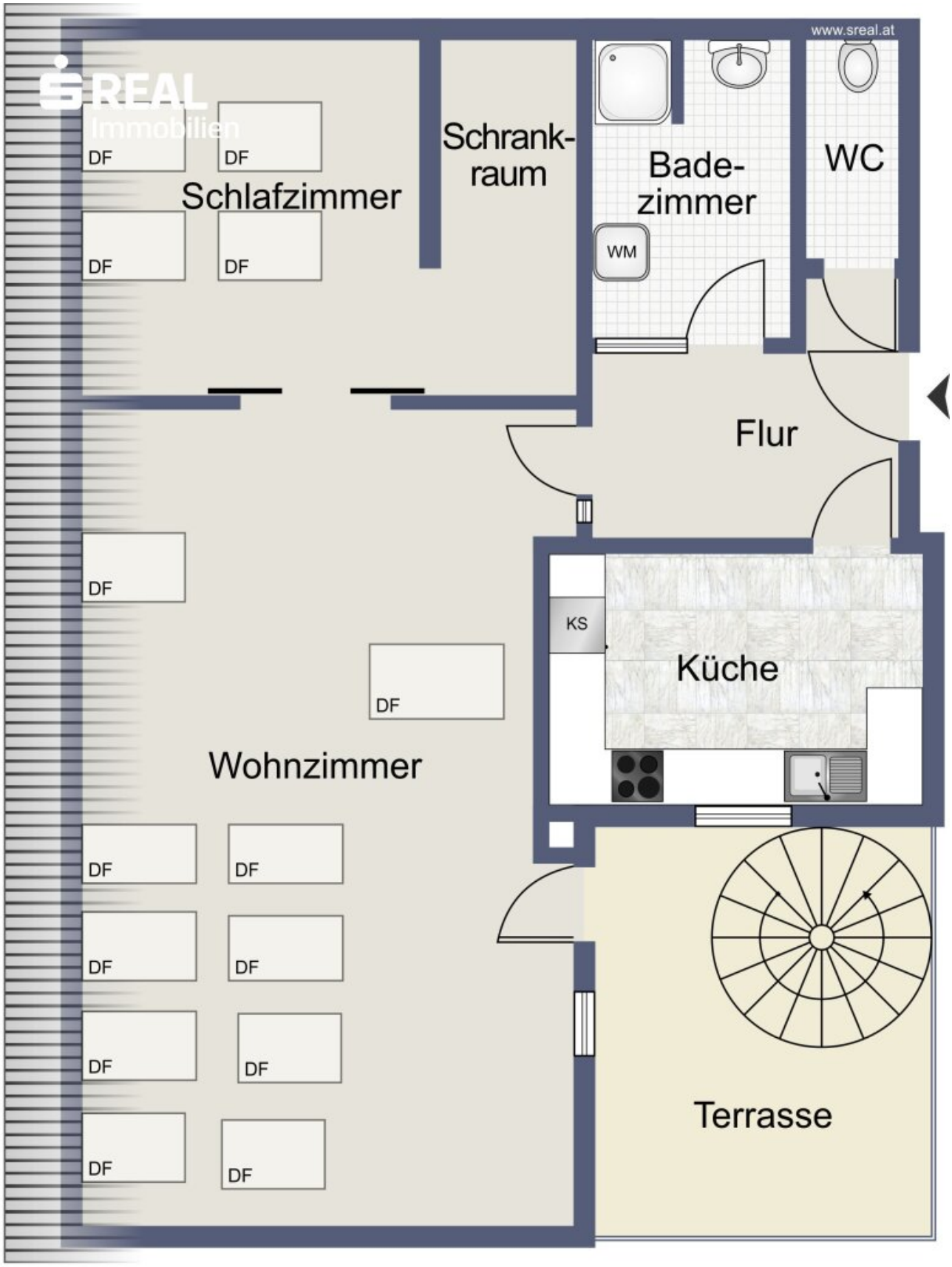
REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
HOME

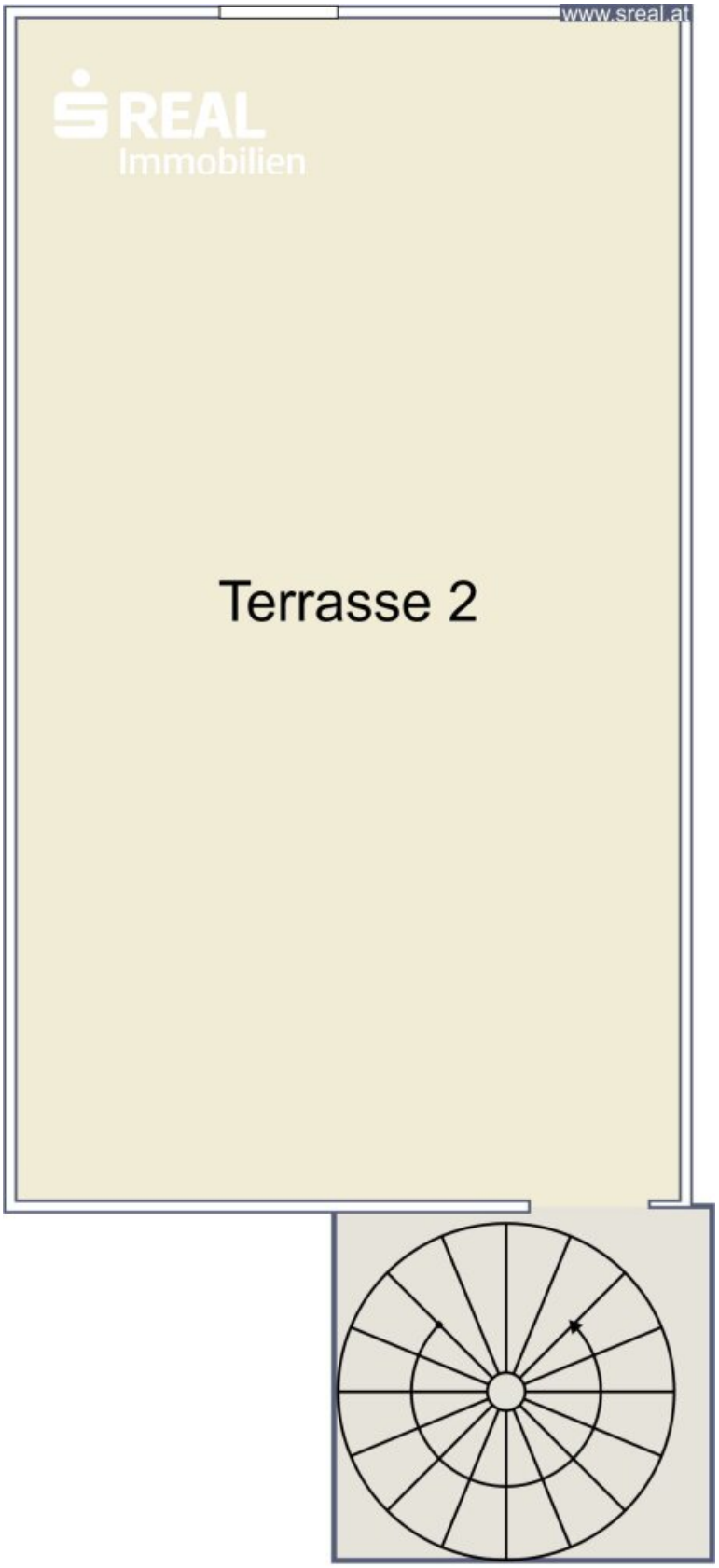
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



Skizze Erdgeschoss



Skizze Obergeschoss

Belvedere-Schlossgarten
Schloss Belvedere
Botanischer Garten der Universität Wien
Gerlgasse
Keilgasse
Hohlweggasse
Göschlgasse
Hegergasse
Kölblgasse
Kölblgasse
Khunngasse
Trubelgasse
Kleistgasse
Kärchergasse
Adolf-Blamauer-Gasse
Rennweg
Steingasse
Oberzellergasse
Aspangstraße
Volksschule Aron Menczer
Theresianumgasse
Mommsengasse
Goldeggasse
Prinz-Eugen-Straße
Jacquingasse
Quartier Belvedere
Schweizergarten
Spielplatz im Schweizergarten
Belvedere 21
Karl-Popper-Straße
Canettistraße
Wien Hbf
Ghegastraße
Kelsenstraße
Arsenal
221
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern Wiens

Exklusive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit insgesamt 40 m² Terrassenfläche in 1030 Wien

Großzügigkeit, Licht und außergewöhnliche Freiflächen in begehrter Lage

Willkommen in einer besonderen Immobilie im Herzen des **3. Wiener Gemeindebezirks**. Diese gepflegte Neubaudachgeschosswohnung auf Altbau, verbindet großzügige Wohnflächen, stilvolle Materialien und ein außergewöhnliches Angebot an privaten Freiflächen zu einem ganz besonderen Zuhause.

Auf rund **94 m² Wohnfläche** präsentiert sich eine großzügig konzipierte loftähnliche 2-Zimmer-Wohnung, deren besonderes Highlight neben dem beeindruckenden Wohnbereich die insgesamt **40 m² Terrassenfläche auf zwei Ebenen** sind.

Der Kaufpreis beträgt **€ 599.000,00**.

Ein Wohnbereich, der Großzügigkeit neu definiert

Der rund **50 m² große Wohnbereich** bildet das Herzstück der Wohnung. Große Dachfenster lassen reichlich Tageslicht einfallen und schaffen eine helle, offene und zugleich behagliche Atmosphäre.

Hier entsteht ein Wohngefühl, das Großzügigkeit und urbanen Lifestyle miteinander verbindet – viel Raum zum Entspannen, Leben und Empfangen von Gästen.

Das separate Schlafzimmer bietet ebenfalls angenehmes Tageslicht durch die vorhandenen Dachfenster und verfügt darüber hinaus über einen praktischen **Ankleidebereich**.

Hochwertiger **Parkettboden** unterstreicht die elegante Atmosphäre der Wohnräume, während moderne Fliesen in Küche und Badezimmer für einen zeitgemäßen und stilvollen Charakter sorgen.

40 m² Terrassen – Ihr privater Freiraum über Wien

Eine Immobilie mit dieser Kombination aus großzügiger Wohnfläche und außergewöhnlichen Außenbereichen ist etwas Besonderes.

Gleich **zwei Terrassen auf unterschiedlichen Ebenen** erweitern den Wohnraum ins Freie:

- **ca. 15 m² Terrasse auf der Ostseite**
- **ca. 25 m² Dachterrasse**
- **insgesamt ca. 40 m² private Terrassenfläche**

Ob beim Frühstück in der Morgensonne, beim Entspannen nach einem langen Tag oder bei einem Abend mit Freunden – hier stehen Ihnen außergewöhnliche Freiflächen mitten in Wien zur Verfügung.

Die obere Terrasse befindet sich ganz oben am Dach und schafft ein besonderes Gefühl von Weite und Privatsphäre.

Durchdachte Ausstattung für komfortables Wohnen

Die integrierte **Einbauküche** ist funktional gestaltet und verfügt über ein Fenster zur Terrasse. Dadurch entsteht eine angenehme Verbindung zwischen Wohn-, Küchen- und Außenbereich.

Das Badezimmer präsentiert sich praktisch ausgestattet mit **Waschtisch, Dusche und Waschmaschinenanschluss**.

Eine **Etagenheizung** sorgt für angenehme Wärme und Wohnkomfort während der kühleren Jahreszeit.

Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen der **Spitzboden** zur Verfügung, der sich ideal zur Unterbringung von Koffern und anderen Gegenständen eignet.

Kabel- und Satelliten-TV sind bereits vorhanden.

Der vorhandene **Personenaufzug** sorgt für zusätzlichen Komfort und ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung.

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3161086?accessKey=6a97

Viele weitere Rundänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at

1030 Wien – urban, zentral und bestens angebunden

Die Lage im **3. Wiener Gemeindebezirk** verbindet urbanes Leben mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Durch die ausgezeichnete Anbindung an **Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof** erreichen Sie zahlreiche Ziele innerhalb Wiens schnell und unkompliziert.

Auch im Alltag profitieren Sie von kurzen Wegen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter **Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser**, ebenso wie **Schulen, Kindergärten, Hochschulen und Universitäten**.

Supermärkte, Bäckereien und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten ergänzen die ausgezeichnete Infrastruktur und machen die Lage besonders komfortabel.

Eine besondere Adresse für besondere Ansprüche

Diese Dachgeschosswohnung bietet eine seltene Kombination aus **großzügigem Wohnraum, zwei Terrassenebenen und insgesamt 40 m² privater Außenfläche**.

Sie eignet sich hervorragend als stilvolles Zuhause für Paare, als exklusiver City-Rückzugsort oder als attraktive Immobilie für Anleger, die Wert auf eine zentrale Lage, großzügige Flächen und besonderen Wohncharakter legen.

94 m² Wohnfläche, 40 m² Terrassenfläche und ein 50 m² großer Wohnbereich machen diese Immobilie zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit im 3. Bezirk.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre, der großzügigen Raumwirkung und den außergewöhnlichen Außenflächen überzeugen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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.