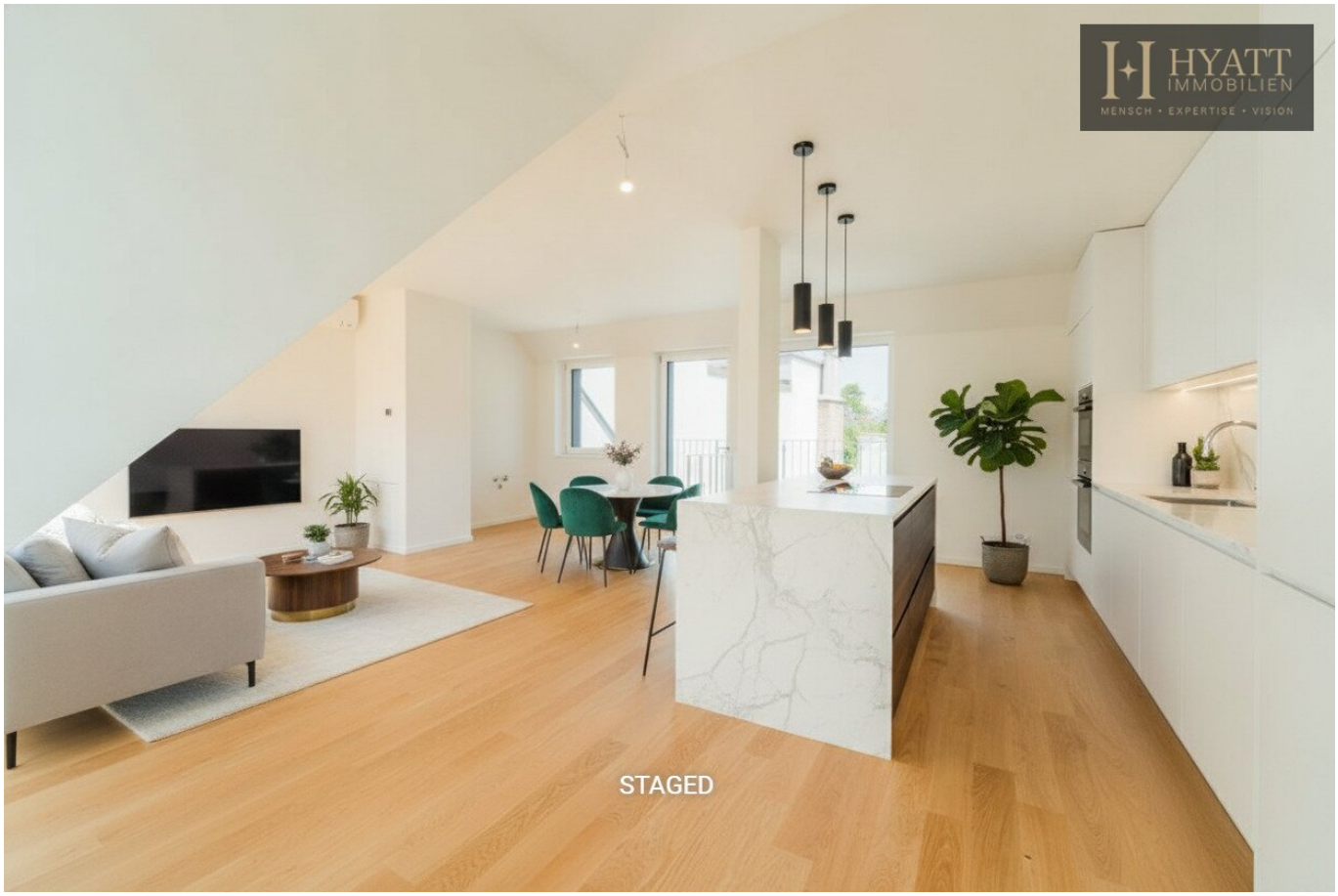
Exklusive Maisonette-Wohnungen | Terrassen | Dachterrassen | 360° Rundumblick | Toplage 1180 | Nähe Kutschkermarkt - PROVISIONSFREI!



Objektnummer: 1945/2752

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	192,63 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	6
Keller:	16,26 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50
Kaufpreis:	1.983.000,00 €
Betriebskosten:	336,48 €
USt.:	37,03 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

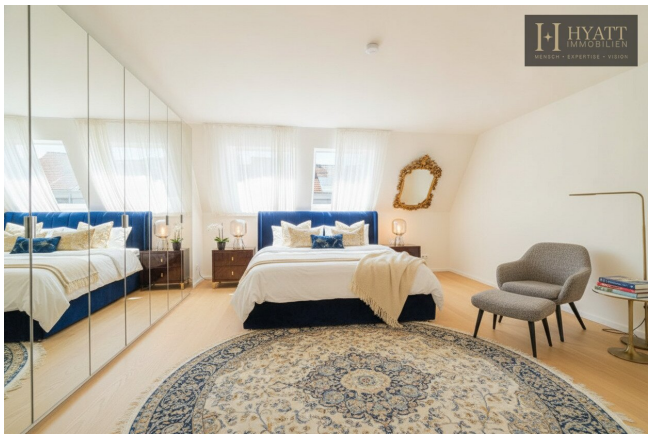


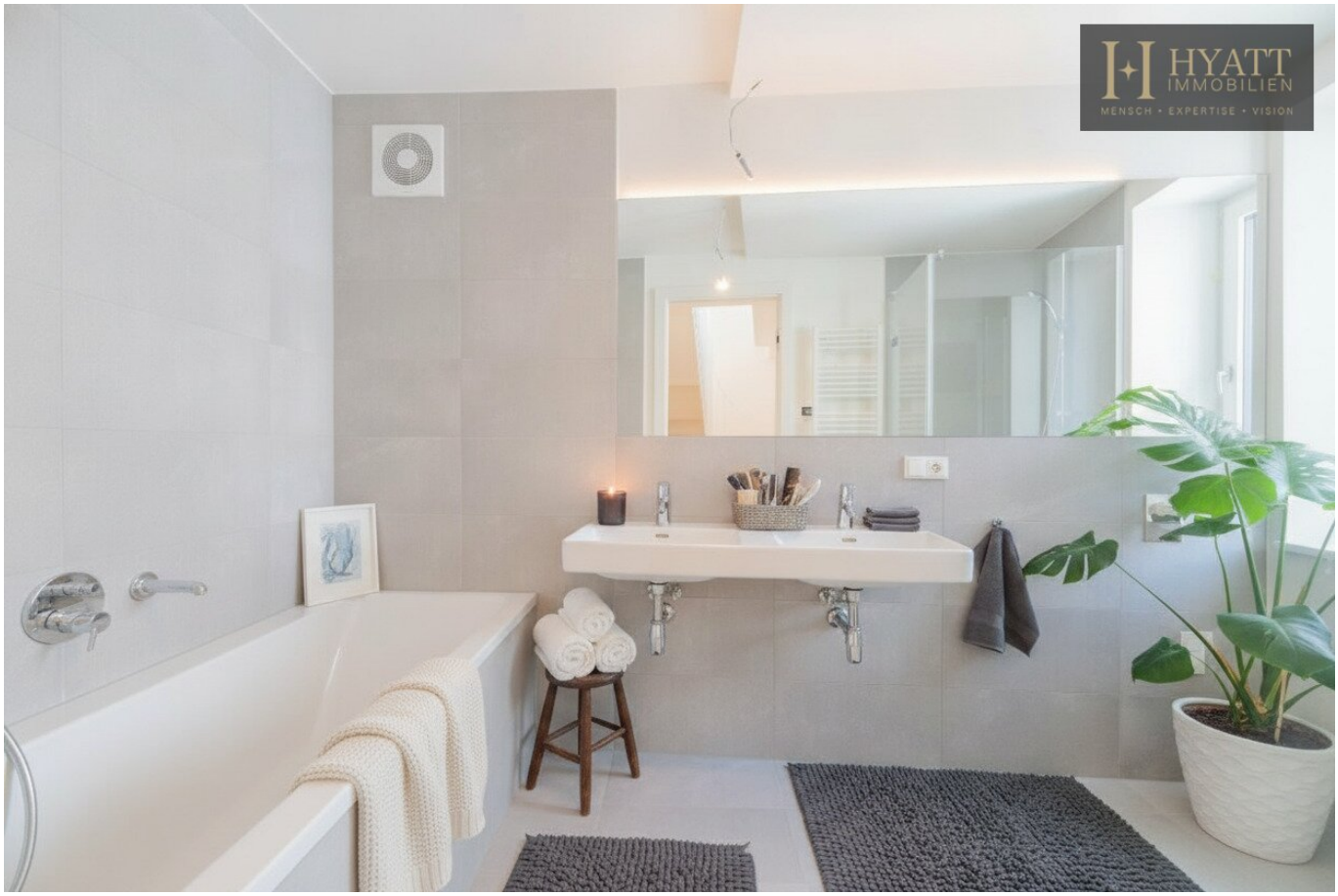
Patrycja Szpak

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19


HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION
STAGED


HYATT
IMMOBILIEN
STAGED


HYATT
IMMOBILIEN













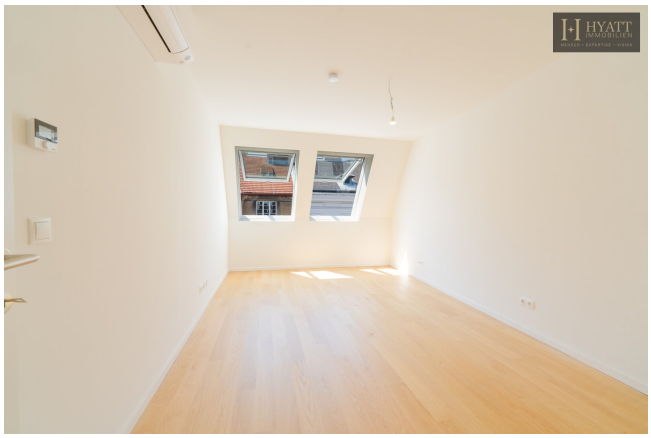


















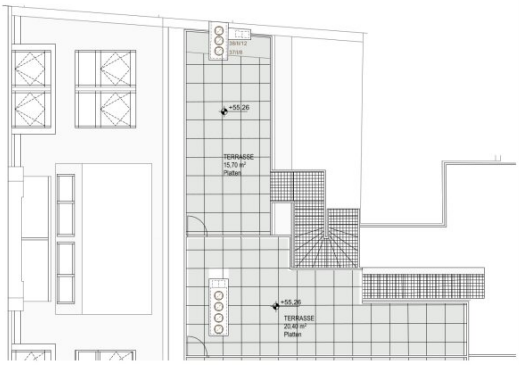








1. DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT



2. DACHGESCHOSS





N

G 40-42 Projektentwicklung GmbH
Graf Starhemberg Gasse 39
1040 Wien

GENTZGASSE 40-42, 1180 WIEN
TOP 27 + 28

Wohnfläche	98,11 + 94,52 = 192,63m²
Terrasse	31,10 + 38,30 = 64,4m²
Einlagerungsr.	7,55 + 8,71 = **16,26 m²**



1. DACHGESCHOSS



2. DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT

0 1 2 3 4 5m

Maßstab: 1:100 Stand: 04.03.2025

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen nur zur Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Naturmaße können abweichen. Planliche und bauliche Änderungen vorbehalten.

MJM ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER
KIRCHENPLATZ 3 | 2020 HOLLABRUNN TEL: +43 2952 3945
KOLONITZGASSE 2A | 1030 WIEN TEL: +43 1 3170112
STOCKERAUERSTR. 31A | 2100 KORNEUBURG TEL: +43 2262 62148
WWW.MAURER-PARTNER.AT

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschossresidenz entsteht durch die Zusammenlegung von **Top 27 und Top 28** und bietet auf insgesamt ca. **189 m² Wohnfläche** ein großzügiges Wohnkonzept über zwei Ebenen. Ergänzt wird das Raumangebot durch beeindruckende **ca. 81 m² Freiflächen**, verteilt auf mehrere Terrassen und einen Balkon.

Die Kombination beider Einheiten eröffnet außergewöhnlich viel Platz und Privatsphäre und verbindet großzügiges Wohnen mit weitläufigen Außenbereichen in begehrter Lage des 18. Wiener Gemeindebezirks.

Ein besonderes Highlight sind die vielfältigen Freiflächen: Eine ca. **43 m² große Terrasse** legt sich rund um einen der Wohnbereiche und ermöglicht je nach Tageszeit Morgen- und Abendsonne. Hinzu kommen weitere Terrassen, darunter eine ca. **20,4 m² große Dachterrasse mit 360-Grad-Blick über Wien**, sowie ein zusätzlicher Balkon.

RAUMANGEBOT

Die zusammengelegte Einheit bietet unter anderem:

- ca. **189 m² Wohnfläche** auf zwei Dachgeschossebenen
- großzügige Wohn- und Essbereiche mit direktem Zugang zu den Terrassen
- insgesamt **vier Schlafzimmer**
- zwei Badezimmer, jeweils mit **Badewanne und Dusche**
- mehrere separate WCs auf beiden Ebenen
- ca. **81 m² Freiflächen** mit Terrassen, Dachterrasse und Balkon
- ca. **20 m² zusätzliche Einlagerungsflächen**
- Dachterrasse mit **360-Grad-Blick über Wien**
- großzügige, teilweise umlaufende Terrassenflächen für unterschiedliche Sonnenlagen

FLÄCHEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche: ca. 189 m²

Freiflächen: ca. 81 m²

Einlagerungsräume: ca. 20 m²

Gesamtnutzfläche inkl. Freiflächen: ca. **274 m²**

Durch die Zusammenlegung von Top 27 und Top 28 entsteht eine außergewöhnlich großzügige Dachgeschosswohnung, die insbesondere durch ihre weitläufigen Außenflächen, die unterschiedlichen Ausrichtungen und den beeindruckenden Wienblick überzeugt.

Optional stehen **Garagenplätze zu je € 60.000,–** zur Verfügung.

Die Dachgeschossresidenz ist Teil eines exklusiven Neubauprojekts mit insgesamt sieben hochwertigen Dachgeschosswohnungen in einem charmanten, sanierten Stilaltbau im Herzen von Währing. Die Lage nahe **Kutschkermarkt, Aumannplatz, Schubertpark und Türkenschanzpark** verbindet urbanes Leben mit hoher Wohn- und Freizeitqualität.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, außergewöhnliche Freiflächen und einen besonderen Blick über Wien in einer der gefragtesten Wohnlagen des 18. Bezirks miteinander verbinden möchten.

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap