Heaven 7 - vier exklusive Dachgeschosswohnungen - Provisionsfrei

Objektnummer: 6106/347

Eine Immobilie von ViaLibre Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,42 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	1.930.000,00 €

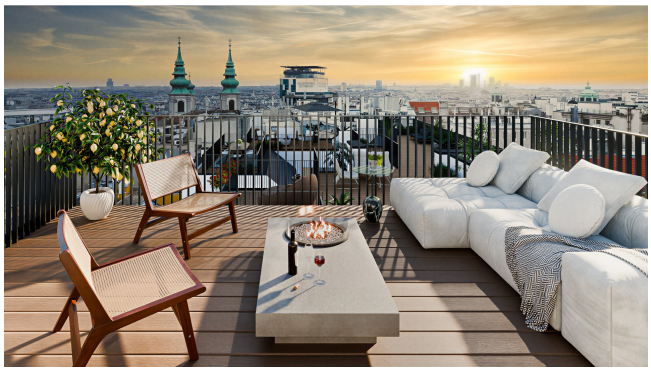
Ihr Ansprechpartner

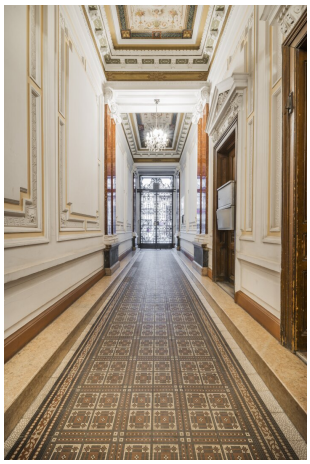
Xaver Freigassner

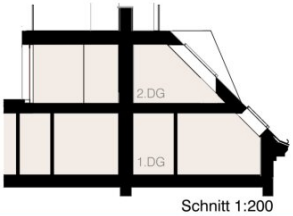
ViaLibre Immobilien GmbH
Zieglergasse 53/1/1
1070 Wien

T +43 680 160 05 07

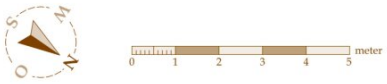
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Schnitt 1:200



HEAVEN 7
LINDENGASSE 25

Top 24 - Dachgeschoss 1

Wohnfläche	**124,42 m²**

Dachgeschoss 1

1	Vorraum	4,56 m²
2	WC	1,68 m²
3	Technikraum	1,20 m²
4	Bad 1	4,36 m²
5	Gang	15,11 m²
6	Zimmer 1	11,99 m²
7	Abstellraum	5,29 m²
8	Bad 2	4,46 m²
9	Zimmer 2	13,42 m²
10	Zimmer 3	14,87 m²

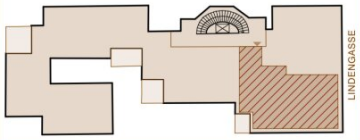
Dachgeschoss 2

12	Wohnküche	45,45 m²
13	WC	2,03 m²

Freiräume	**72,32 m²**

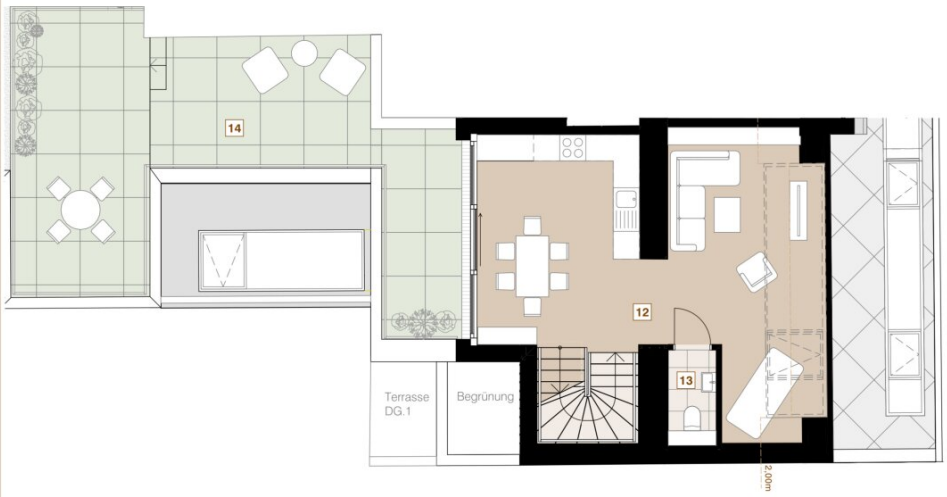
11	Terrasse DG 1	2,76 m²
14	Terrasse DG 2	44,44 m²
15	Dachterasse	25,12 m²

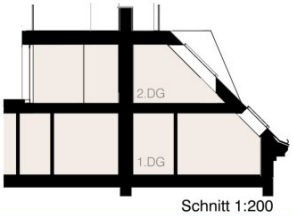
Kellerabteil	7,07 m²



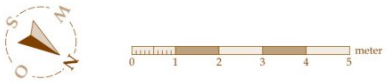
Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

Living L25 GmbH
Seidengasse 14/14
1070 Wien





Schnitt 1:200



HEAVEN 7
LINDENGASSE 25

Top 24 - Dachgeschoss 2

Wohnfläche	**124,42 m²**

Dachgeschoss 1

1	Vorraum	4,56 m²
2	WC	1,68 m²
3	Technikraum	1,20 m²
4	Bad 1	4,36 m²
5	Gang	15,11 m²
6	Zimmer 1	11,99 m²
7	Abstellraum	5,29 m²
8	Bad 2	4,46 m²
9	Zimmer 2	13,42 m²
10	Zimmer 3	14,87 m²

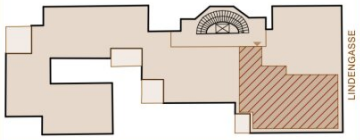
Dachgeschoss 2

12	Wohnküche	45,45 m²
13	WC	2,03 m²

Freiräume	**72,32 m²**

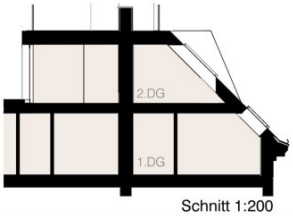
11	Terrasse DG 1	2,76 m²
14	Terrasse DG 2	44,44 m²
15	Dachterasse	25,12 m²

Kellerabteil	7,07 m²

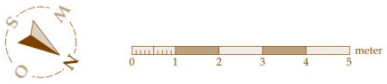


Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

Living L25 GmbH
Seidengasse 14/14
1070 Wien



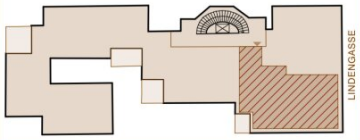
Schnitt 1:200



HEAVEN 7
LINDENGASSE 25

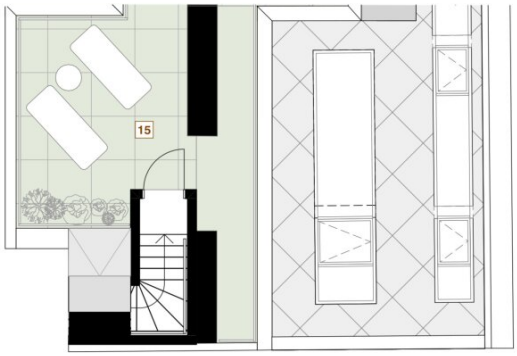
Top 24 - Dachgeschoss 2 Alternativ

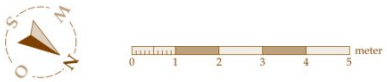
Wohnfläche	**124,42 m²**
Dachgeschoss 1	
1 Vorraum	4,56 m²
2 WC	1,68 m²
3 Technikraum	1,20 m²
4 Bad 1	4,36 m²
5 Gang	15,11 m²
6 Zimmer 1	11,99 m²
7 Abstellraum	5,29 m²
8 Bad 2	4,46 m²
9 Zimmer 2	13,42 m²
10 Zimmer 3	14,87 m²
Dachgeschoss 2	
12 Wohnküche	45,45 m²
13 WC	2,03 m²
Freiräume	**72,32 m²**
11 Terrasse DG 1	2,76 m²
14 Terrasse DG 2	44,44 m²
15 Dachterasse	25,12 m²
Kellerabteil	7,07 m²



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

Living L25 GmbH
Seidengasse 14/14
1070 Wien





HEAVEN 7
LINDENGASSE 25

Top 24 - Dachterrasse

Wohnfläche	**124,42 m²**

Dachgeschoss 1

1	Vorraum	4,56 m²
2	WC	1,68 m²
3	Technikraum	1,20 m²
4	Bad 1	4,36 m²
5	Gang	15,11 m²
6	Zimmer 1	11,99 m²
7	Abstellraum	5,29 m²
8	Bad 2	4,46 m²
9	Zimmer 2	13,42 m²
10	Zimmer 3	14,87 m²

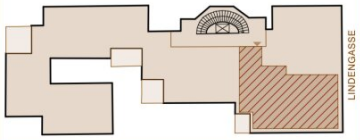
Dachgeschoss 2

12	Wohnküche	45,45 m²
13	WC	2,03 m²

Freiräume	**72,32 m²**

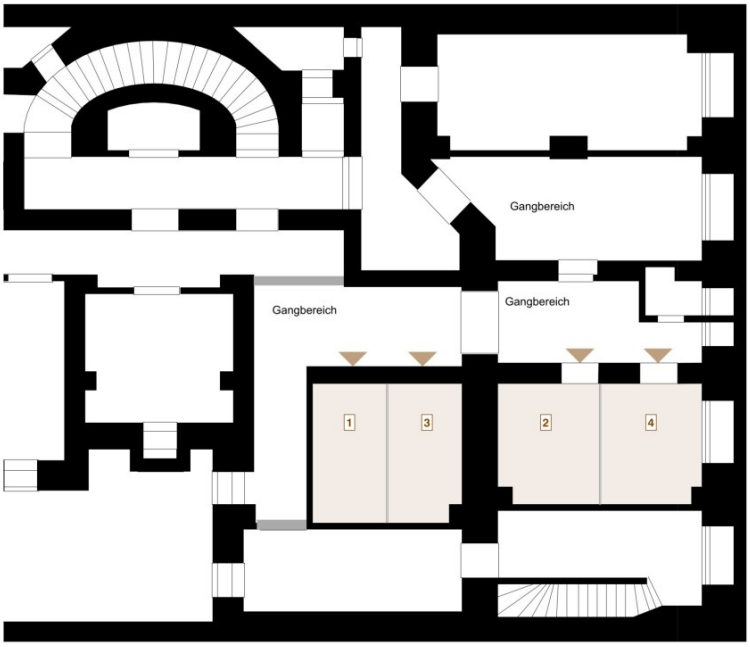
11	Terrasse DG 1	2,76 m²
14	Terrasse DG 2	44,44 m²
15	Dachterasse	25,12 m²

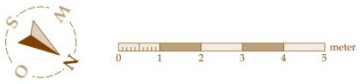
Kellerabteil	7,07 m²



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

Living L25 GmbH
Seidengasse 14/14
1070 Wien

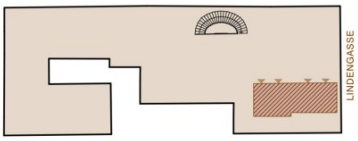




HEAVEN 7
LINDENGASSE 25

Kellerabteile

1	Kellerabteil TOP 23	6,03 m²
2	Kellerabteil TOP 24	7,07 m²
3	Kellerabteil TOP 25	5,92 m²
4	Kellerabteil TOP 26	7,07 m²



Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Die dargestellte Möblierung - ausgenommen Waschtische, Dusche, Badewanne, WC - ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle Quadratmeter sind nach Rohbaumaßen berechnet und berücksichtigen keine Wandbeläge wie z.B. Fliesen. Änderungen in der Ausführung vorbehalten! Toleranzen bis zu 3% der Gesamtfläche sind möglich.

Living L25 GmbH
Seidengasse 14/14
1070 Wien

Objektbeschreibung

Ein Gründerzeithaus mit Seltenheitswert

Das um die Jahrhundertwende errichtete, fünfgeschossige Haus in der Lindengasse 25 präsentiert sich als sorgfältig revitalisierter Stilaltbau. Ein prachtvolles Stiegenhaus und kunstvoll gestaltete Eingangsbereiche, wie man sie in Wien nur noch selten findet, prägen den Bestand. Die Adresse verbindet historische Substanz mit urbaner Leichtigkeit: ruhig gelegen, nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße entfernt und in kurzer Distanz zum ersten Bezirk.

Auf diesem historischen Fundament entstehen vier neue, exklusive Dachgeschosswohnungen mit großzügigen Freiflächen und atemberaubender Aussicht. Der hochmoderne Aufbau mit elegant geschnittenen, großzügig verglasten Wohnungen und weitläufigen Terrassen ist als präzise Zusammenführung von Gründerzeit und zeitgenössischer Architektur geplant. So wird eingelöst, was das Haus bereits im Erdgeschoss verspricht: State-of-the-art-Wohnen über einem Wiener Stilaltbau.

Gründerzeit trägt Moderne

Der Stilaltbau zelebriert die Qualität seiner Entstehungszeit. Das wunderschöne Stiegenhaus bildet das räumliche Herz des Hauses, während die besonderen Verzierungen im Eingangsbereich die repräsentative Adresse betonen. Diese fein ausgearbeitete Gestaltung ist in Wien eine echte Seltenheit.

Was das Haus zusätzlich von anderen Immobilien abhebt, ist seine architektonische Schichtung: Auf den Gründerzeitbau mit ornamentiertem Entrée setzt ein zeitgenössischer Dachaufbau mit klaren Linien, großzügigen Glasflächen, Terrassen und hochwertiger Haustechnik. Auf dem stabilen, tragenden Fundament entstehen Dachgeschosswohnungen, die in jeder Hinsicht dem Stand der Technik entsprechen und die Sprache der Gründerzeit souverän fortschreiben.

Architektonische Leitmotive

- Authentische Substanz der Jahrhundertwende

- Sorgfältig revitalisierte Gemeinschaftsbereiche

- Repräsentative Adresse mit dekorativer Ausprägung im Entrée
- Zeitgenössischer Dachaufbau als bewusst gesetzter Kontrast in Haltung und Material
- Harmonische Zusammenführung von Gründerzeit und moderner Architektur: keine Konkurrenz, sondern Ergänzung
- Vier exklusive Dachgeschosswohnungen mit großzügigen Freiflächen und atemberaubender Aussicht

**Bei den Badezimmerfotos handelt es sich um Beispielfotos zu Marketingzwecken - Badezimmer nach Bau und Ausstattungsbeschreibung.

Die Top 24 gehört zu den außergewöhnlichsten Einheiten des Heaven 7. Auf zwei Ebenen entfalten sich 124,42 m² Wohnfläche, vier Zimmer und Freiflächen von insgesamt 72,32 m². Die Maisonette verbindet die Ruhe eines Rückzugsgeschosses mit einer lichtdurchfluteten Wohnebene, die sich großzügig zur Terrasse öffnet. Stadtblick und Fernblick sind hier kein Versprechen, sondern Alltag.

Erste Ebene: Rückzug und Ruhe

Ein Vorraum führt in den großzügigen Gang, der das Herzstück des Schlafgeschosses bildet. Von hier aus erreicht man drei Zimmer mit 11,99 m², 13,42 m² und 14,87 m², die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Zwei Badezimmer, eines mit Dusche und eines mit Badewanne, sorgen für hohen Komfort. Ein separates WC, ein Technikraum und ein Abstellraum mit 5,29 m² bieten zusätzlichen Stauraum. Eine kleine Terrasse (2,76 m²) schenkt dem ersten Zimmer einen privaten Freiplatz.

Zweite Ebene: Wohnen mit Weitblick

Über die interne Stiege gelangt man in die 45,45 m² große Wohnküche, den Mittelpunkt des Hauses. Hier entsteht Raum für eine Küche nach eigenen Vorstellungen, mit Kochbereich, langer Tafel und Lounge in einem großzügigen Raum. Raumhohe Verglasungen holen das Licht tief hinein und öffnen den Wohnbereich zur rund 44 m² großen Terrasse. Sie ist Essplatz, Lounge und Garten in einem, mit Blick über die Dächer des 7. Bezirks. Ein Gäste-WC ergänzt die Ebene. Den Höhepunkt bildet die 25,12 m² große Dachterrasse. Sie ist ein privater Platz mit freiem Blick in alle Richtungen und die Bühne für Sonnenuntergänge über der Stadt.

Ausstattung und Haustechnik

- Hochwertiger Parkettboden und Fußbodenheizung
- Klimaanlage und Luftwärmepumpe
- Außenliegender Sonnenschutz und Mehrfachverglasung
- Personenaufzug im Haus
- Küche und Bäder (Waschtische, Dusche, Badewanne, WC) im Lieferumfang
- Kellerabteil mit 7,07 m²
- Energieausweis: HWB 40,3 kWh/m²a (Klasse B), fGEE 0,63 (Klasse A+)

Lage

Die Lindengasse 25 liegt in absoluter Ruhelage im 7. Bezirk. Das Museumsquartier und die Mariahilfer Straße sind in unmittelbarer Nähe, der erste Bezirk ist rasch erreichbar. Urbanes Leben und Rückzugsort liegen hier nur wenige Minuten auseinander.

Auf einen Blick

- **Objekt:** Maisonette, 1. und 2. Dachgeschoss, Erstbezug
- **Wohnfläche:** 124,42 m², 4 Zimmer
- **Freiflächen:** 72,32 m² (Terrasse 2,76 m², Terrasse 44,44 m², Dachterrasse 25,12 m²)
- **Kaufpreis:** € 1.930.000, provisionsfrei für den Käufer

- **Eigentumsform:** Wohnungseigentum

- **Bezug:** voraussichtlich 01.10.2027

Unverbindliche Grundrissinformation. Für gelieferte Qualitäten ist ausschließlich die Bau- und Ausstattungsbeschreibung verbindlich. Änderungen in der Ausführung vorbehalten, Toleranzen bis 3 % der Gesamtfläche sind möglich.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap