EXKLUSIVE DG-MAISONETTE ,145,89 m² ,TERRASSE, BLICK ZUM STEPHANSDOM, INDIVIDUELLE GESTALTUNG



Objektnummer: 4356/284

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,90 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 30,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.687.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

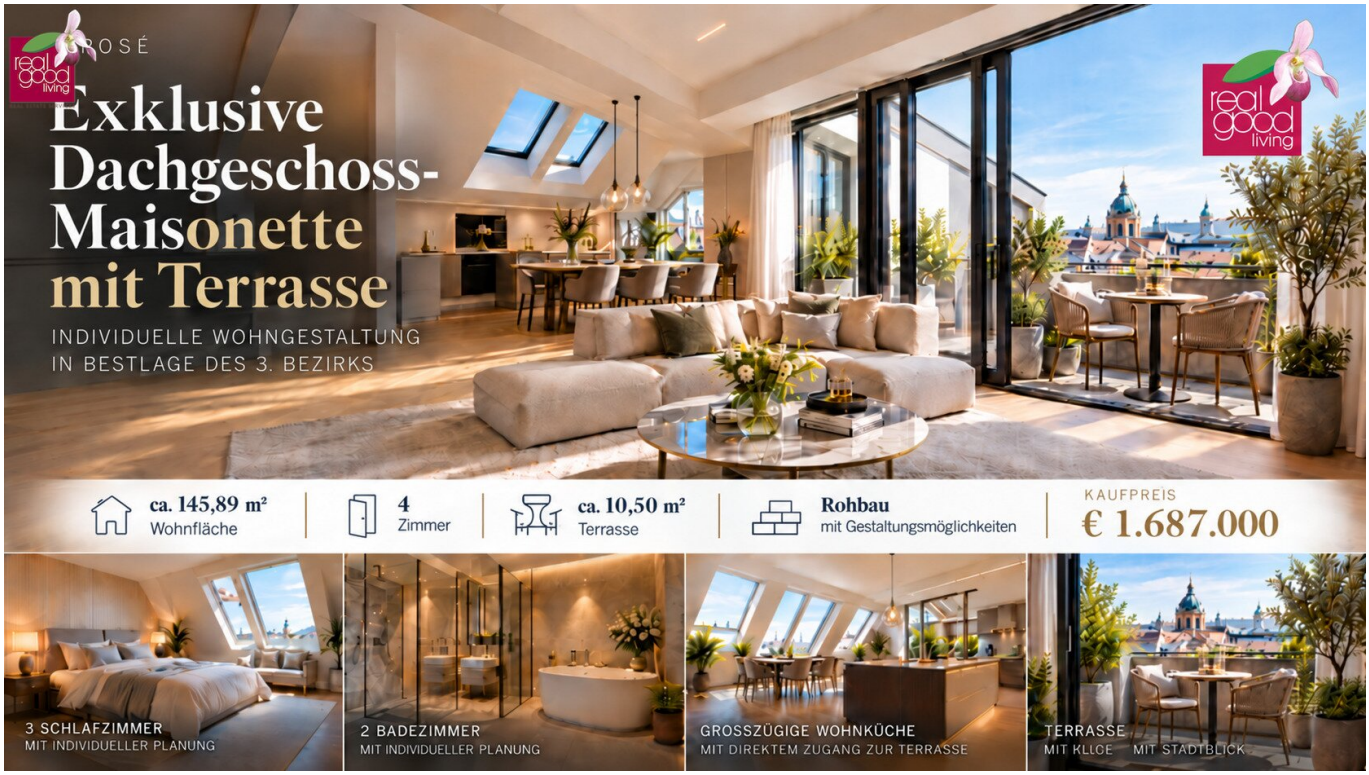
Ihr Ansprechpartner

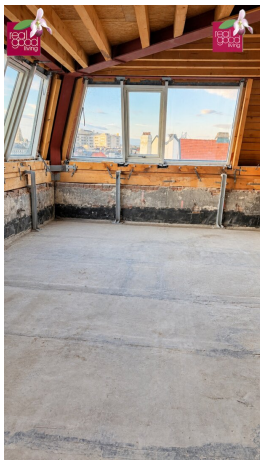


Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien

T +43 660 245 44 57
H +43 664 3553 790


ROSÉ
Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse
INDIVIDUELLE WOHNGESTALTUNG
IN BESTLAGE DES 3. BEZIRKS
ca. 145,89 m²
Wohnfläche
4
Zimmer
ca. 10,50 m²
Terrasse
Rohbau
mit Gestaltungsmöglichkeiten
KAUFPREIS
€ 1.687.000
3 SCHLAFZIMMER
MIT INDIVIDUELLER PLANUNG
2 BADEZIMMER
MIT INDIVIDUELLER PLANUNG
GROSSZÜGIGE WOHNKÜCHE
MIT DIREKTEM ZUGANG ZUR TERRASSE
TERRASSE
MIT KLLOE MIT STADTBLICK





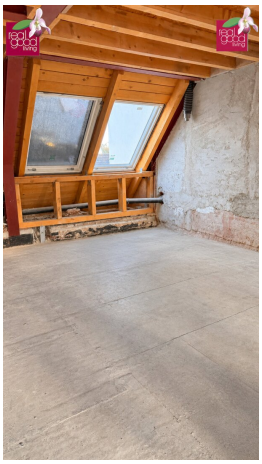




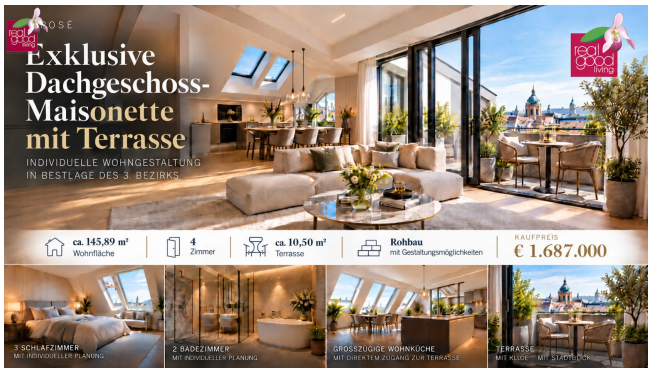











Exklusive
Dachgeschoss-
Maisonette
mit Terrasse
INDIVIDUELLE WOHNGESTALTUNG
IN BESTLAGE DES 3. BEZIRKS
ca. 145,89 m²
Wohnfläche
4
Zimmer
ca. 10,50 m²
Terrasse
Rohbau
mit Gestaltungsmöglichkeiten
KAUFPREIS
€ 1.687.000
3 SCHLAFZIMMER
2 BADEZIMMER
GROSSZÜGIGE WOHNKÜCHE
TERRASSE

Objektbeschreibung

1030 Wien | 4 Zimmer | ca. 145,89 m² Wohnfläche | ca. 10,50 m² Terrasse | Kaufpreis € 1.687.000

Exklusives Wohnen zwischen Stadtpark, Belvedere und Wiener Innenstadt

In einer der attraktivsten innerstädtischen Wohnlagen Wiens gelangt diese außergewöhnliche **Dachgeschoss-Maisonette mit privater Terrasse** in einem repräsentativen Wiener Gründerzeithaus zum Verkauf.

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Ebenen und verbindet großzügige Raumdimensionen, viel natürliches Licht und attraktive Gestaltungsmöglichkeiten mit einer hervorragenden Lage nahe Stadtpark, Modenapark und Schloss Belvedere.

Das Besondere: Die Wohnung befindet sich derzeit im Rohbau und bietet zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Raumaufteilung und Ausstattung nach persönlichen Vorstellungen mitzugestalten.

Der **Kaufpreis von € 1.687.000 wurde bereits auf Grundlage der geplanten Fertigstellung kalkuliert**. Der konkrete Fertigstellungsumfang und mögliche Sonderwünsche werden individuell vereinbart.

Hier entsteht die Möglichkeit, eine exklusive Stadtresidenz ganz nach den eigenen Wohnbedürfnissen zu verwirklichen.

WOHNEN AUF ZWEI EBENEN – GROSSZÜGIG, LICHTDURCHFLUTET UND INDIVIDUELL

1. Dachgeschoss – Privater Wohn- und Schlafbereich

Die aktuelle Planung umfasst drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein separates WC sowie Garderobe, Schrankraum und praktische Abstellflächen.

Die Raumaufteilung eignet sich hervorragend für Familien, Paare mit großzügigem Platzbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Dank des Rohbauzustandes sind Änderungen der Raumgestaltung nach Vereinbarung und im Rahmen der technischen Möglichkeiten möglich.

2. Dachgeschoss – Exklusiver Wohnbereich mit Terrasse

Das Herzstück dieser Maisonette bildet die rund **57,61 m² große Wohnküche** mit offenem Wohn- und Essbereich.

Großzügige Fensterflächen und die charakteristische Dachgeschossarchitektur schaffen die Voraussetzungen für ein besonderes Wohnambiente.

Von der Wohnebene gelangt man direkt auf die ca. **10,50 m² große Terrasse**, die einen privaten Rückzugsort über den Dächern Wiens bietet.

GEPLANTE AUSSTATTUNG

Das vorgesehene Wohnkonzept umfasst:

- Hochwertige Parkettböden
- Fußbodenheizung
- Klimatisierung
- Moderne Haustechnik
- Smart-Home-System
- Großzügige Fensterflächen
- Drei Schlafzimmer
- Zwei Badezimmer
- Separates WC
- Großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Private Terrasse

Individuelle Ausstattungswünsche und Änderungen der Raumaufteilung können nach Vereinbarung berücksichtigt werden. Die konkrete Ausführung richtet sich nach dem vereinbarten Fertigstellungsumfang.

RAUMAUFTEILUNG LAUT AKTUELLER PLANUNG

1. Dachgeschoss

- Vorraum: ca. 12,28 m²
- Garderobe: ca. 2,42 m²
- WC: ca. 1,78 m²
- Abstellraum: ca. 5,98 m²
- Gang: ca. 3,81 m²
- Badezimmer: ca. 5,28 m²
- Schlafzimmer: ca. 15,92 m²
- Schlafzimmer: ca. 15,82 m²
- Schrankraum: ca. 5,38 m²
- Badezimmer: ca. 5,51 m²
- Schlafzimmer: ca. 14,10 m²

2. Dachgeschoss

- Wohnküche: ca. 57,61 m²
- Terrasse: ca. 10,50 m²

ERSTKLASSIGE LAGE – ZWISCHEN STADTPARK, BELVEDERE UND WIENER INNENSTADT

Die Immobilie befindet sich in einer besonders begehrten Wohnlage des 3. Wiener Gemeindebezirks.

Die Umgebung besticht durch prachtvolle Gründerzeithäuser, gepflegte Straßenzüge und die unmittelbare Nähe zu zahlreichen kulturellen Einrichtungen und Grünanlagen.

Der **Stadtpark**, der charmante **Modenapark** sowie die weitläufigen Gartenanlagen des **Schlosses Belvedere** bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung.

Die historische Wiener Innenstadt mit ihren exklusiven Einkaufsmöglichkeiten, renommierten Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten ist bequem erreichbar.

Auch der beliebte Rochusmarkt mit seinem vielfältigen kulinarischen Angebot befindet sich in komfortabler Nähe.

Ein besonderes Highlight ist der attraktive Blick über die historischen Dächer Wiens mit Sicht auf die Turmspitze des Stephansdoms.

Die Kombination aus zentraler Lage, urbaner Infrastruktur und attraktiven Grünflächen schafft eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität.

AUSGEZEICHNETE VERKEHRSANBINDUNG

Die Umgebung bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:

- U3 und U4 – Wien Mitte/Landstraße
- S-Bahn-Verbindungen ab Wien Mitte
- City Airport Train (CAT) zum Flughafen Wien
- Straßenbahnlinien 71 und D im weiteren Umfeld
- Gute Anbindung an das innerstädtische Straßennetz

Die Nähe zur Innenstadt und zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für anspruchsvolle Stadtliebhaber besonders attraktiv.

DIE WICHTIGSTEN ECKDATEN

Lage: 1030 Wien, Nähe Stadtpark / Belvedere

Objektart: Dachgeschoss-Maisonette

Wohnfläche: ca. 145,89 m²

Terrasse: ca. 10,50 m²

Zimmer: 4 laut Planung

Schlafzimmer: 3

Badezimmer: 2

Separates WC: 1

Ebenen: 1. und 2. Dachgeschoss

Aktueller Zustand: Rohbau

Gestaltungsmöglichkeiten: Individuelle Raumaufteilung nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 1.687.000

Preisbasis: Kalkulierte Fertigstellung gemäß zu vereinbarendem Leistungsumfang

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

BESICHTIGUNG & KONTAKT

Bruno Franz

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Mobil: +43 664 355 3790

Entdecken Sie das Potenzial dieser besonderen Dachgeschoss-Maisonette und verwirklichen Sie Ihren individuellen Wohntraum in einer der attraktivsten innerstädtischen Lagen Wiens.

Gerne informieren wir Sie persönlich über den aktuellen Bauzustand, die geplante Fertigstellung und die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Für die Übermittlung weiterführender Objektunterlagen bitten wir um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich Telefonnummer. Vorab führen wir gerne ein persönliches Telefonat, um Ihre Wünsche und Fragen zu besprechen.

Auf Wunsch unterstützen wir Sie gemeinsam mit unseren langjährigen Partnern bei der Suche nach einer passenden Finanzierung.

Hinweis zu den Bildern: Teilweise werden KI-generierte Visualisierungen verwendet, die mögliche Gestaltungskonzepte veranschaulichen und nicht den tatsächlichen Bauzustand darstellen.

Hinweis zur Fertigstellung: Die Immobilie befindet sich derzeit im Rohbau. Der Kaufpreis wurde auf Grundlage der geplanten Fertigstellung kalkuliert. Der tatsächlich enthaltene Leistungsumfang ergibt sich aus der vertraglichen Vereinbarung. Individuelle Sonderwünsche

können zusätzliche Kosten verursachen.

Für den Dachgeschossausbau liegt ein Energieausweis nach OIB-Richtlinie 6 (Ausgabe September 2025) vor. Er wurde am 16.11.2026 ausgestellt und ist bis zum 15.11.2036 gültig. Der Heizwärmebedarf (HWB Ref,SK) beträgt 30,7 kWh/m²a, was Klasse A entspricht. Der Endenergiebedarf (EEB SK) liegt bei 38,6 kWh/m²a, ebenfalls Gesamtenergieeffizienzklasse A. Grundlage ist der aktuelle Planungsstand des Ausbaus. Der übrige Altbestand ist nicht erfasst. Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE) wird in diesem Ausweis nicht angegeben.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

#RealGoodLiving #ImmobilienWien #Luxusimmobilien #DachgeschossMaisonette #Dachgeschosswohnung #LuxuswohnungWien #Wien1030 #WienLandstraße #WienImmobilien #ExklusivesWohnen #WohnenInWien #ImmobilienZumKauf #EigentumswohnungWien #Traumwohnung #Dachterrasse #Terrassenwohnung #WienerInnenstadt #StadtparkWien #BelvedereWien #Rohbau #IndividuelleRaumgestaltung #ImmobilienInvestment #PremiumImmobilien #LuxuryRealEstate #ViennaRealEstate #LuxuryLivingVienna #RealEstateAustria #BrunoFranz

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 <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

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