Historisches Dachgeschoss-Juwel mit stilvollem Design! Exklusiver Erstbezug mit traumhaftem Weitblick!



Objektnummer: 6678

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	108,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 42,80 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.064.000,00 €
Betriebskosten:	130,42 €
USt.:	14,98 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tatiana Hanzl

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien


NOVAL
REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVAL
REAL
Visuals: AI-generated




NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals AI-generated

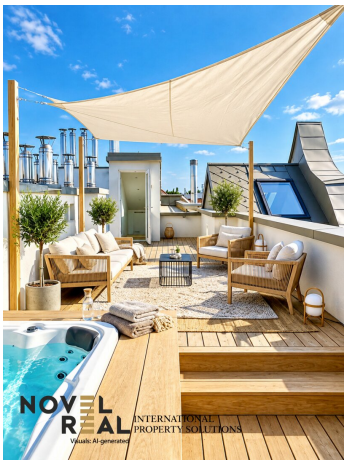

NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS


NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS


NOVEL REAL


NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated




NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS

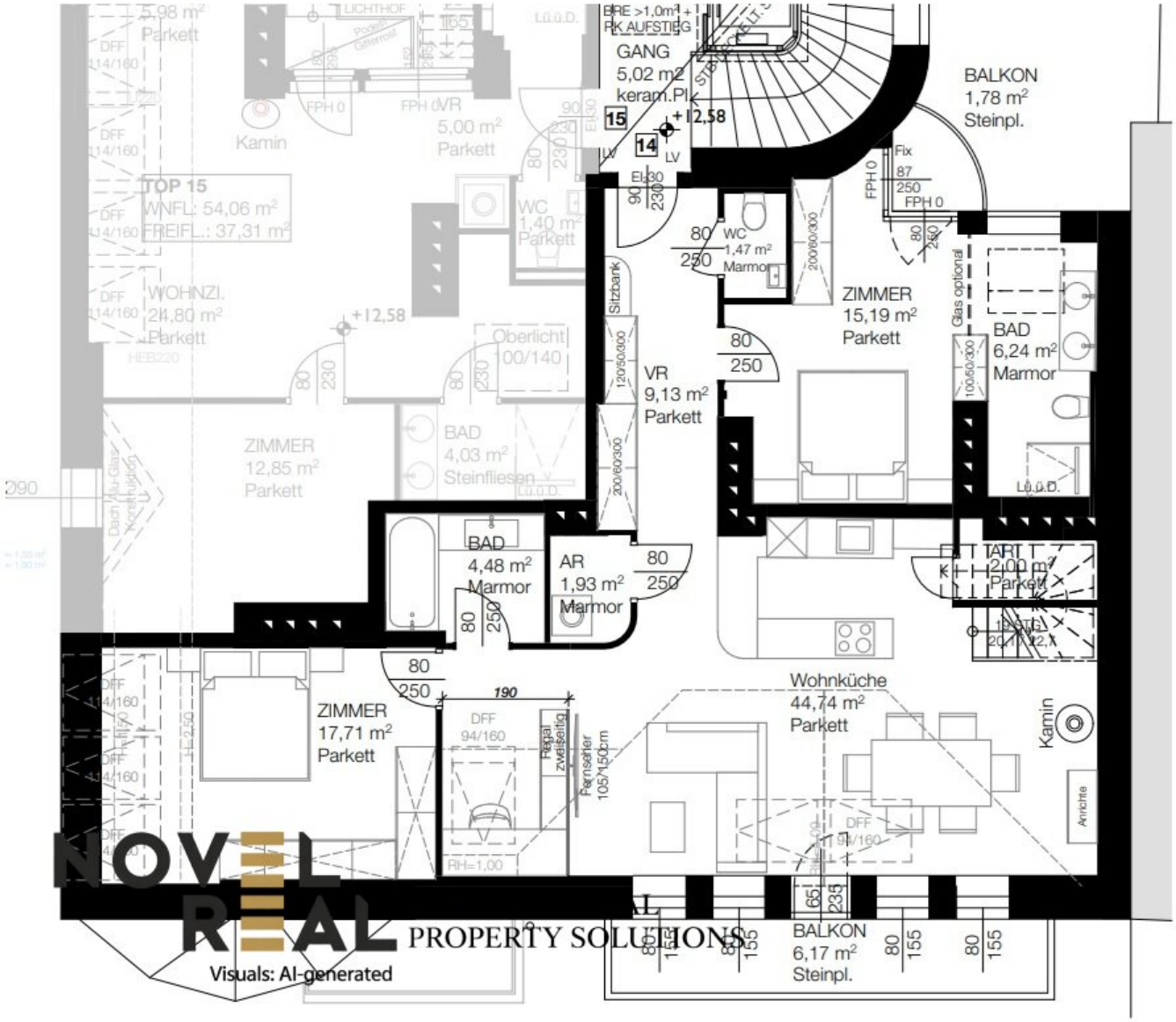

NOVEL
REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated



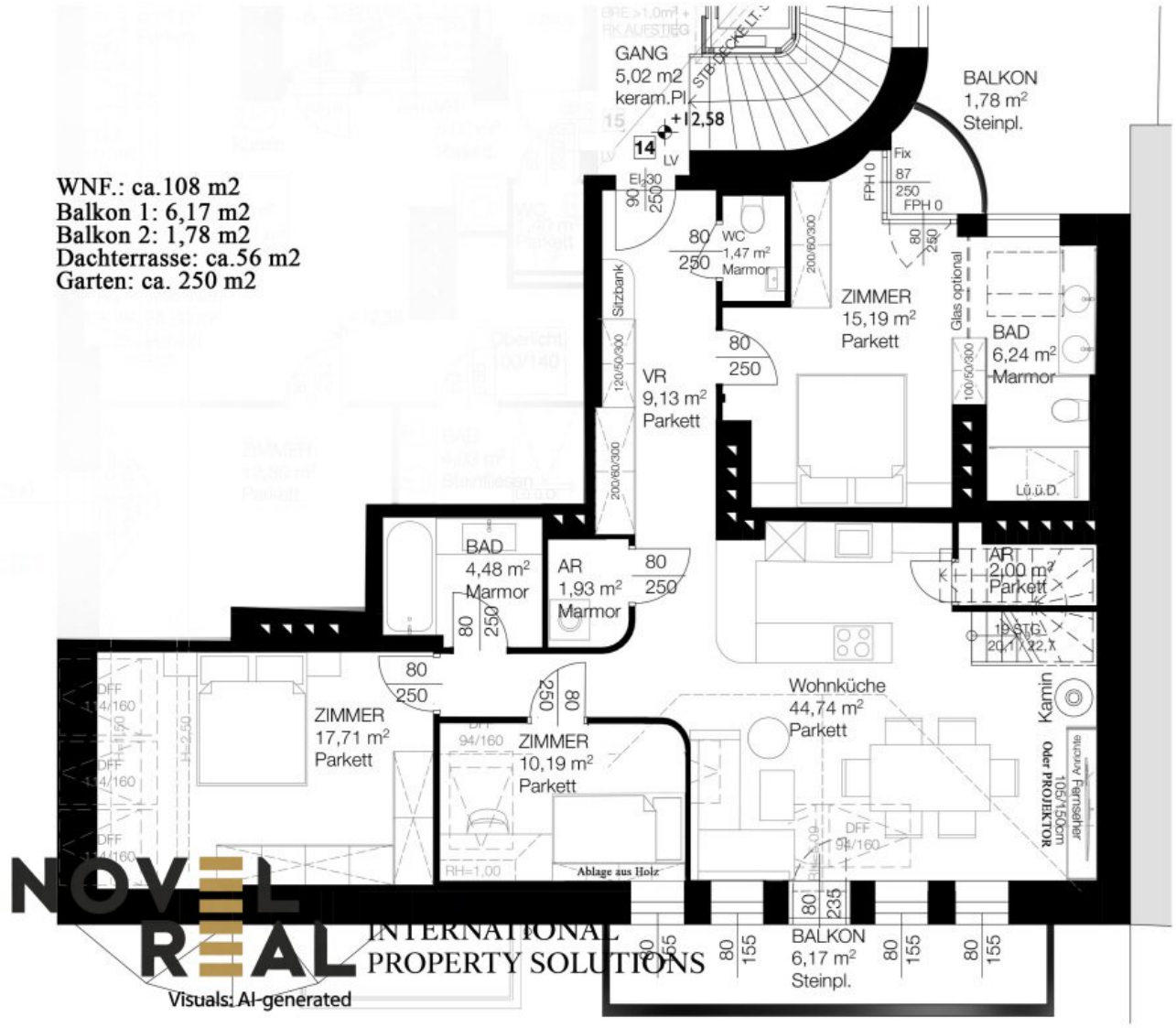

NOVEL
REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS



Grundriss Dachgeschoss M 1:75



NOVEL REAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated



NOVEL REAL
INTERNATIONAL PROPERTY SOLUTIONS
Visuals: AI-generated

Grundriss Dachgeschoss M 1:75

TERRASSE TOP 14
ca. 56 m²
Holzdielen



NOVEL REAL
INTERNATIONAL
PROPERTY SOLUTIONS

Visuals: AI-generated

Objektbeschreibung

Ein besonderes Zuhause mit historischem Charme und modernem Luxus

Bis zu 4,5 Meter hohe Räume, ein beeindruckender Wohnbereich mit Kamin und eine großzügige Dachterrasse mit traumhaftem Weitblick – diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung verbindet eindrucksvolle Architektur mit hochwertigen Materialien und modernster Wohntechnik.

Die Wohnung befindet sich im neu errichteten Dachgeschoss eines liebevoll revitalisierten historischen Wiener Altbaus. Mit lediglich **drei exklusiven Dachgeschosswohnungen** bietet das Projekt ein besonderes Maß an Privatsphäre und Individualität.

Auf rund **108 m² Wohnfläche** erwartet Sie ein großzügiges, durchdachtes Raumkonzept mit beeindruckenden Raumhöhen, edlen Materialien und einer stilvollen Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die **ca. 55,72 m² große Dachterrasse mit herrlichem Weitblick über die Dächer Wiens**. Zwei weitere Balkone mit insgesamt ca. 7,95 m² ergänzen das großzügige Freiflächenangebot.

Highlights – Exklusiver Wohnkomfort bis ins kleinste Detail

- **Außergewöhnliche Raumhöhen bis zu 4,5 Meter** – beeindruckende Architektur und ein großzügiges Raumgefühl.
- **Dachterrasse mit ca. 55,72 m²** – ein privater Rückzugsort mit herrlichem Weitblick.
- **Zwei zusätzliche Balkone mit insgesamt ca. 7,95 m²** – mit Südost- und Westausrichtung.
- **Zwei exklusive Marmorbäder** – ausgestattet mit italienischem Naturmarmor Carrara Gioia und Crema Luna.
- **Französisches Fischgrätparkett aus Eiche** – hochwertiges Naturholz mit zeitloser Eleganz.
- **Italienische Designtüren** – ca. 2,50 Meter hoch, rahmenlos und flächenbündig ausgeführt.
- **Kamin im Wohnbereich** – für eine besonders gemütliche und elegante Wohnatmosphäre.

- **Smart-Home-Technologie** – für eine komfortable und moderne Steuerung der Haustechnik.
- **Energieeffiziente Luftwärmepumpe** – Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung, individuell für jeden Raum regulierbar.
- **Erstbezug 2026** – modernes Wohnen im neu errichteten Dachgeschoss eines historischen Wiener Altbaus.

Durchdachte Raumaufteilung mit großzügigem Wohngefühl

Die Wohnung begeistert mit einem **offenen, lichtdurchfluteten Wohnkonzept**, zwei großzügigen Schlafzimmern und zwei stilvollen Badezimmern. Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen.

Ein weiteres Highlight ist die **ca. 55,72 m² große Dachterrasse mit traumhaftem Weitblick**, die gemeinsam mit zwei zusätzlichen Balkonen ein außergewöhnliches Freiflächenangebot schafft.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- **Großzügige Wohnküche mit ca. 44,74 m²** – offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Kamin
- **Schlafzimmer 1 mit ca. 17,71 m²** – großzügig geschnitten und vielseitig gestaltbar
- **Schlafzimmer 2 mit ca. 15,19 m²** – mit angrenzendem Badezimmer
- **Optionales drittes Schlafzimmer** – individuelle Gestaltungsmöglichkeit zur Anpassung an persönliche Wohnwünsche
- **Vorraum mit ca. 9,13 m²** – einladender Eingangsbereich mit Platz für Stauraum
- **Badezimmer 1 mit ca. 6,24 m²** – elegant mit Marmor ausgestattet
- **Badezimmer 2 mit ca. 4,48 m²** – mit Badewanne und hochwertiger Marmorausstattung
- **Separates WC mit ca. 1,47 m²**

- **Praktischer Abstellraum mit ca. 1,93 m²**

Großzügige Freiflächen:

- **Dachterrasse mit ca. 55,72 m²** – eine private Wohlfühloase mit herrlichem Weitblick und viel Platz für entspannte Stunden im Freien
- **Balkon mit ca. 6,17 m²**
- **Zweiter Balkon mit ca. 1,78 m²**

Insgesamt ca. 63,67 m² Freiflächen bieten außergewöhnlich viel Raum zum Entspannen, Genießen und Verweilen.

Die gelungene Kombination aus großzügigen Wohnbereichen, **flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten**, hochwertigen Ausstattungsdetails und beeindruckenden Außenflächen schafft ein exklusives Wohnambiente, das sich individuell an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt.

Rooftop-Living – Ihre private Wohlfühloase über den Dächern Wiens

Die großzügige Dachterrasse bietet nicht nur einen wunderschönen Ausblick, sondern auch außergewöhnliche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Für die Installation eines **Whirlpools, einer Sauna sowie einer Outdoorküche** wurden bereits entsprechende Vorbereitungen getroffen.

So lässt sich die Terrasse ganz nach den persönlichen Wünschen in eine private Wellnessoase oder einen exklusiven Outdoor-Wohnbereich verwandeln.

Ein Ort, an dem sich entspannte Stunden unter freiem Himmel und gesellige Abende mit Familie und Freunden auf besondere Weise genießen lassen.

Historischer Altbau – umfassend kernsaniert und modernisiert

Nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch das gesamte Gebäude wurde mit großer Sorgfalt und Liebe zum Detail umfassend revitalisiert.

Im Zuge der Kernsanierung wurden zahlreiche wesentliche Gebäudebestandteile erneuert beziehungsweise modernisiert, darunter:

- Fassade und Gehsteig
- Historische Eingangstür
- Kanalanlagen und Steigleitungen
- Aufzugsanlage
- Stiegenhaus mit moderner LED-Beleuchtung

Besonderes Augenmerk wurde darauf gelegt, den **unverwechselbaren Charakter des historischen Wiener Altbaus zu bewahren** und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnkomfort zu schaffen.

Dank der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen präsentiert sich das Gebäude in einem ausgezeichneten Zustand. Größere Sanierungsmaßnahmen sind nach aktuellem Stand langfristig nicht vorgesehen.

Ein grüner Rückzugsort mitten in der Stadt

Ein weiteres besonderes Merkmal des Wohnprojekts ist der **ca. 250 m² große Privatgarten**, der den Bewohnern des Hauses zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht.

Diese großzügige Grünfläche bietet eine wunderbare Ergänzung zu den privaten Freiflächen der Wohnung und schafft einen angenehmen Rückzugsort abseits des städtischen Alltags.

Exklusivität in einem kleinen, besonderen Wohnprojekt

Mit lediglich **drei neu errichteten Dachgeschosswohnungen** bietet dieses Projekt eine seltene Kombination aus Privatsphäre, architektonischem Anspruch und hochwertigem Wohnkomfort.

Die Verbindung aus historischem Wiener Altbau, modernster Haustechnik, großzügigen Raumhöhen und außergewöhnlichen Freiflächen macht diese Immobilie zu einem ganz besonderen Wohnangebot.

Ein Zuhause für Menschen, die Individualität, hochwertige Architektur und außergewöhnliche Wohnqualität zu schätzen wissen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Dachgeschosswohnung bei einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um

Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap