Dachgeschoß beim Stadtpark: 5 Zimmer und 68 m² private Dachterrasse



Objektnummer: 5924/43

Eine Immobilie von immohelfer Vermarktungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	201,79 m²
Nutzfläche:	236,02 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	11,44 m²
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	1.999.999,00 €
Betriebskosten:	346,36 €
USt.:	37,91 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

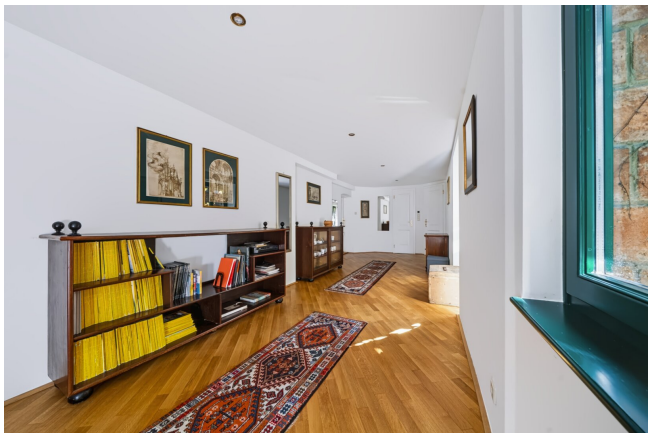


Adrian Heinricher

immohelfer Vermarktungs GmbH
Weißgerberlände 44-46/19














EHTE











































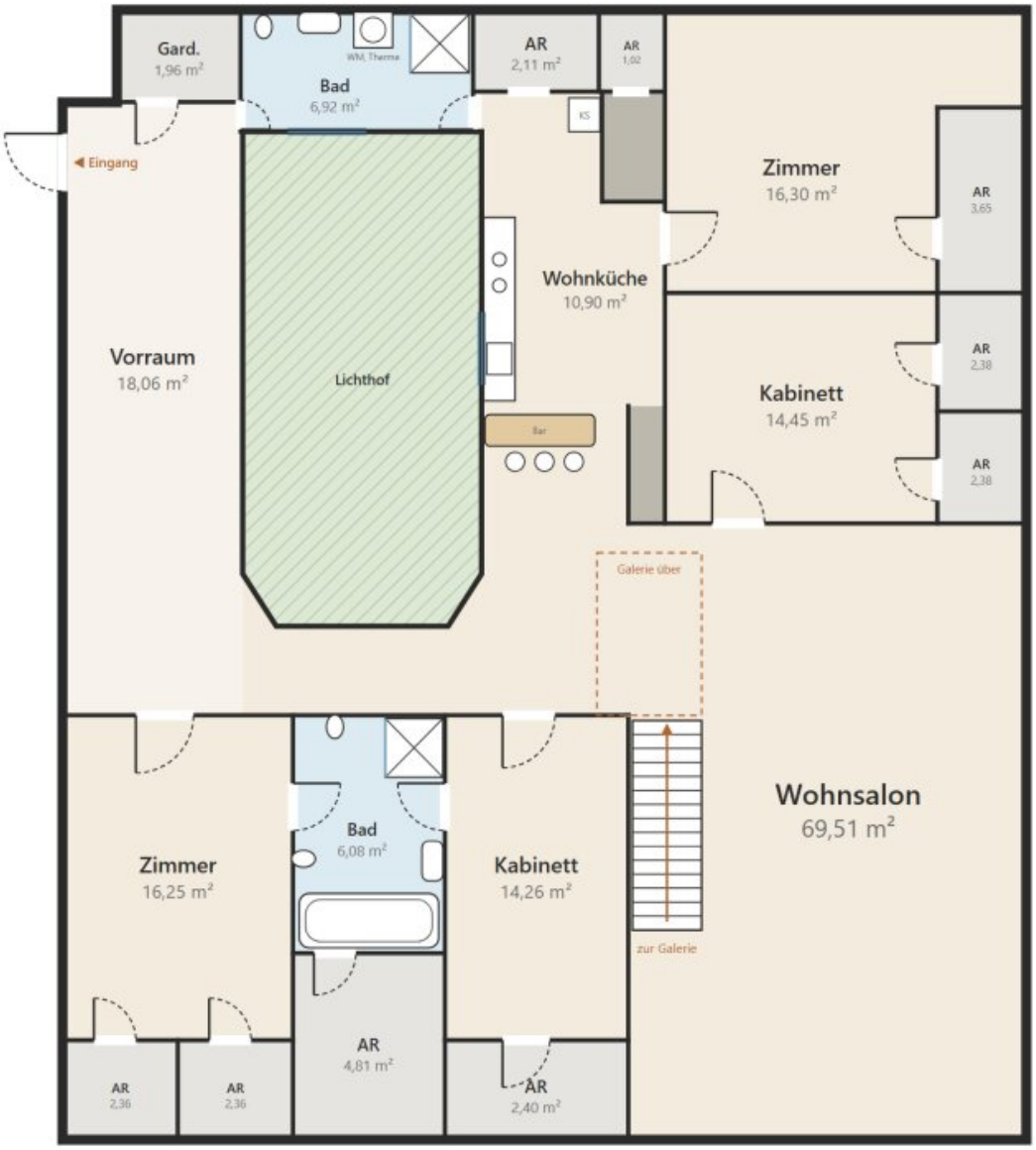


Dachgeschoßwohnung mit Galerie und Dachterrasse

1030 Wien · 5 Zimmer · Dachgeschoßausbau 1997

Wohnfläche ca. 201,79 m² (inkl. Galerie 6,03 m²)
Nutzfläche ca. 236,02 m² (Dachterrasse zu 50 % gewichtet)
Dachterrasse ca. 68,45 m² · Kellerabteil ca. 11,44 m²

WOHNEBENE



Wohnräume · Bäder · Abstellräume · Dachterrasse · Lichthof

Verkaufsplan, unverbindliche Darstellung auf Basis des Einreichplans 1997. Nicht maßstabsgetreu, Einrichtung symbolisch, Flächenangaben ca. Maßgeblich ist der Einreichplan.

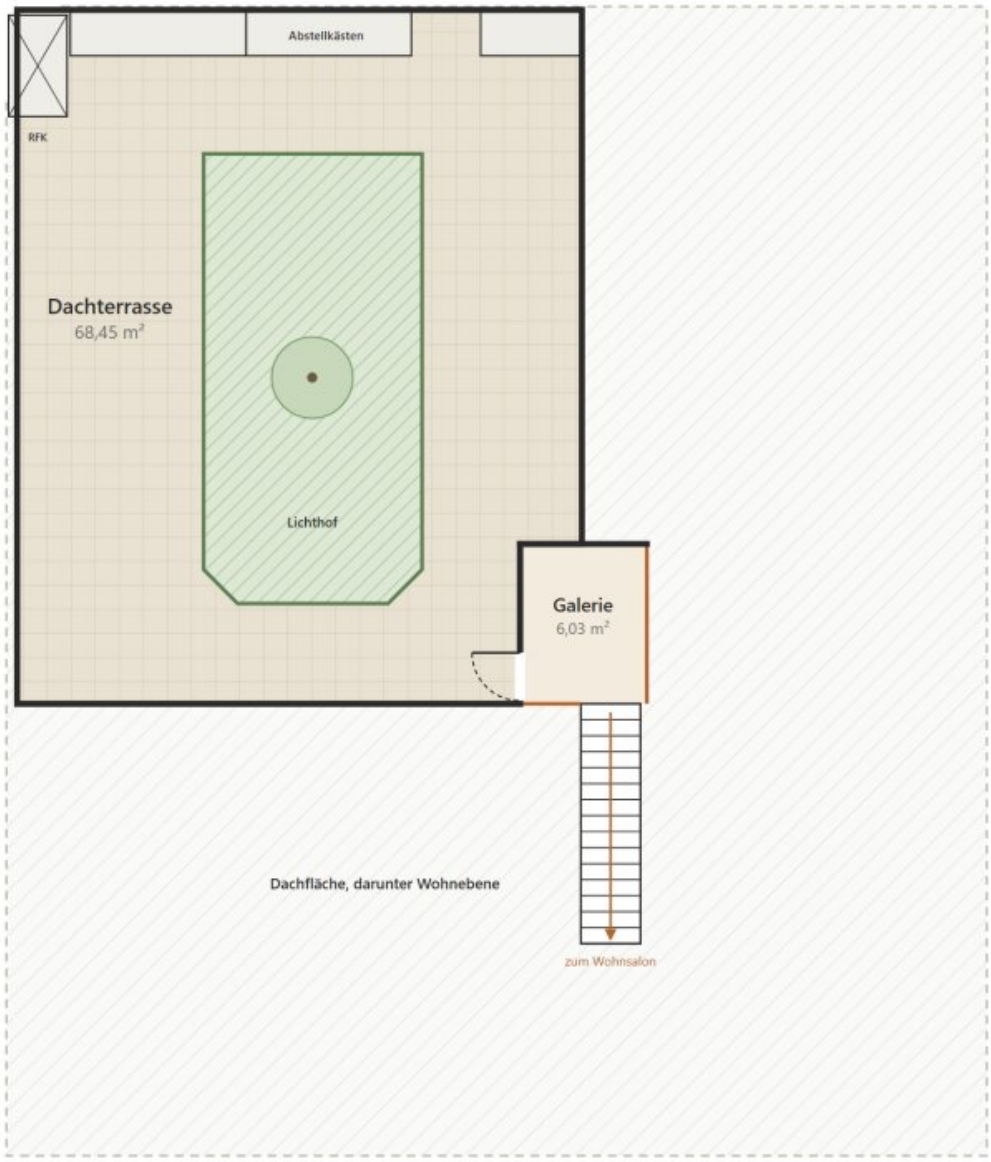
immohelfer

Dachgeschoßwohnung mit Galerie und Dachterrasse

1030 Wien · 5 Zimmer · Dachgeschoßausbau 1997

Wohnfläche ca. 201,79 m² (inkl. Galerie 6,03 m²)
Nutzfläche ca. 236,02 m² (Dachterrasse zu 50 % gewichtet)
Dachterrasse ca. 68,45 m² · Kellerabteil ca. 11,44 m²

GALERIE UND DACHTERRASSE



Wohnräume · Bäder · Abstellräume · Dachterrasse · Lichthof

Verkaufsplan, unverbindliche Darstellung auf Basis des Einreichplans 1997. Nicht maßstabsgetreu, Einrichtung symbolisch, Flächenangaben ca. Maßgeblich ist der Einreichplan.

Objektbeschreibung

Familienwohnen beim Stadtpark mit privater Dachterrasse

Gemeinsam wohnen, Platz für sich haben und draußen die Privatsphäre genießen: Diese Dachgeschoßwohnung in einer ruhigen Nebenstraße beim Stadtpark bietet rund 202 m² Wohnfläche, fünf Zimmer, zwei Badezimmer und eine private Dachterrasse mit rund 68 m². Zwei bilinguale Kindergärten in den Nachbarblöcken und der Stadtpark vor der Tür machen sie besonders für Familien attraktiv.

Viel Platz für gemeinsame Zeit und eigene Rückzugsorte

Das Herzstück der Wohnung ist der rund 69,5 m² große Wohnsalon mit Galerie. Hier finden ein großer Esstisch, eine gemütliche Sofalandschaft und das gemeinsame Familienleben ihren Platz. Dazu kommt eine offene Küche mit Einbauküche und Bartheke.

Vier weitere Zimmer mit jeweils rund 14 bis 16 m² lassen sich nach Ihren Bedürfnissen nutzen, beispielsweise als Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein Arbeits- oder Gästezimmer. So kann sich die Raumaufteilung mit Ihrer Familie verändern.

Zwei Badezimmer mit jeweils eigenem WC, eines mit Badewanne und eines mit Dusche, erleichtern die Morgenroutine. Im zweiten Bad befindet sich der Waschmaschinenanschluss, im Haus steht zusätzlich ein Trockenraum mit Wäschetrockner zur Verfügung. Ein großzügiger Vorraum mit Garderobe, zahlreiche Abstellräume und ein Kellerabteil bieten Stauraum für Kleidung, Spielzeug und Sportausrüstung.

Ihre private Dachterrasse

Vom Wohnsalon führt eine Holztreppe auf die Galerie und weiter auf die Dachterrasse. Sie umschließt einen begrünten Lichthof, ist blickgeschützt und bietet Ausblicke über die Dächer der Landstraße. Hier ist Platz für gemeinsame Mahlzeiten im Freien, Pflanzen und einen gemütlichen Sitzbereich, ob für das Frühstück mit der Familie oder einen ruhigen Abend.

Haus und Ausbau

Die Wohnung befindet sich in einem Wiener Stilhaus mit Personenaufzug. Der frei finanzierte und baubehördlich bewilligte Dachgeschoßausbau erfolgte 1997. Parkettböden, Dachflächenfenster und Gaupen prägen die Wohnräume. Die Wohnung wird in gepflegtem Zustand angeboten.

Die wichtigsten Eckdaten

- Rund 201,79 m² Wohnfläche, einschließlich rund 6,03 m² Galerie

- Private Dachterrasse mit rund 68,45 m² (Nutzfläche gewichtet ca. 236,02 m², Terrasse zu 50 % angerechnet)
- Fünf Zimmer: Wohnsalon und vier weitere Zimmer
- Zwei Badezimmer und zwei WCs
- Offene Küche mit Einbauküche und Bartheke
- Großzügiger Vorraum und zahlreiche Abstellräume
- Kellerabteil mit rund 11,44 m²
- Personenaufzug und Trockenraum mit Wäschetrockner im Haus
- Heizung über Gas-Kombitherme
- Warmwasser im großen Bad über Strom, im zweiten Bad über Gas
- Frei finanzierter Dachgeschoßausbau 1997

Kosten und Übergabe

Die monatliche Vorschreibung beträgt laut Stand Jänner 2026 EUR 807,74 brutto und umfasst Betriebskosten einschließlich Aufzug sowie Rücklagenbeiträge. Die Reparaturrücklage der Liegenschaft betrug zum 31. Dezember 2025 rund EUR 145.341, laut Hausverwaltung sind Verputzarbeiten an der Fassade vorgesehen.

Energieausweis: HWB 97,0 kWh/m²a, Klasse C; fGEE 1,46, Klasse C. Gültig bis 19. Dezember 2032.

Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung. Gerne zeigen wir Ihnen bei einer Besichtigung, wie sich die Räume für Ihre Familie nutzen lassen

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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap