

Dachgeschoß mit Galerie und 68 m² Dachterrasse beim Stadtpark, 5 Zimmer



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
Weißgerberlande 44-46/19





















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

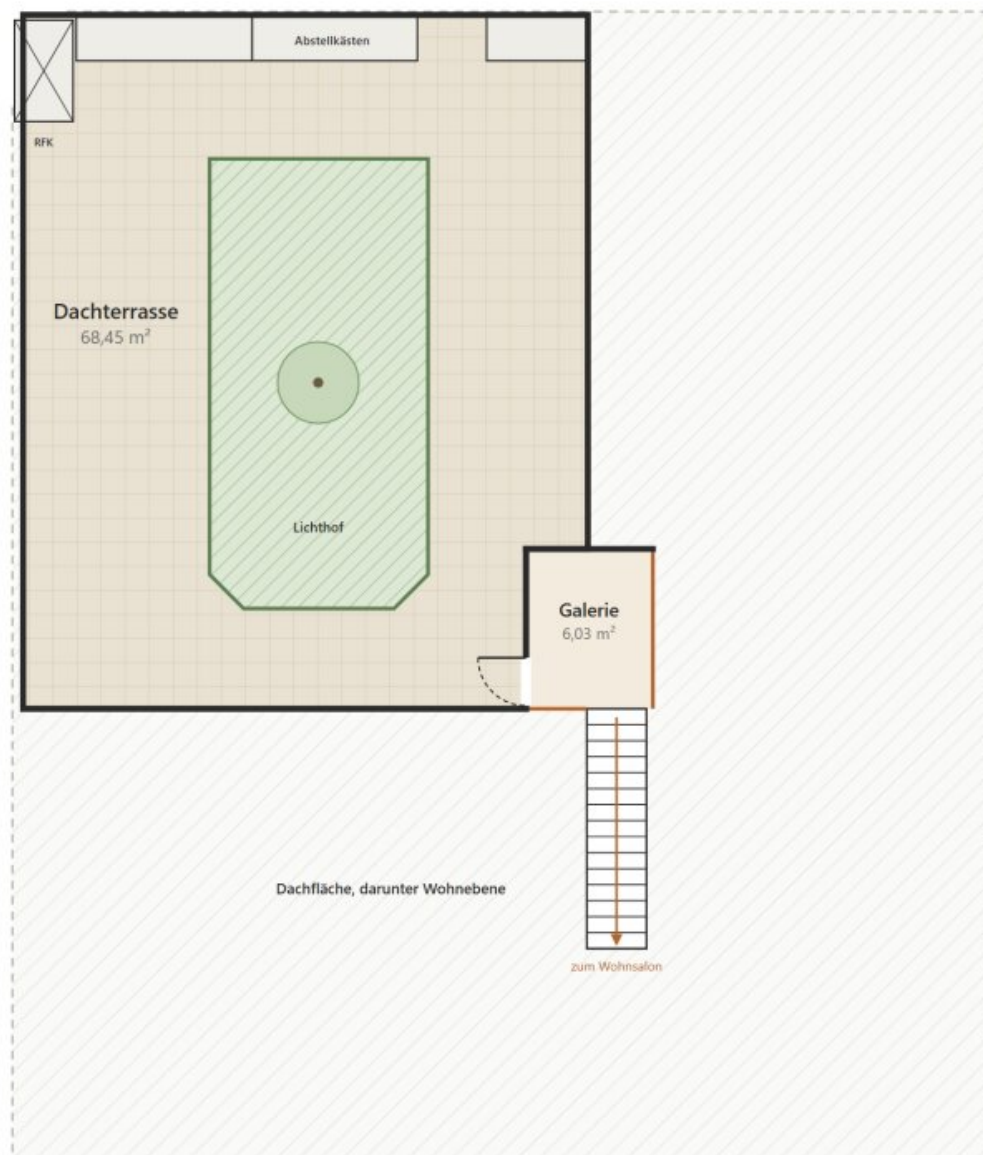
1030 Wien · 5 Zimmer · Dachgeschoßbaubau 1997

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.

immohelfer

Objektbeschreibung

Großzügige Dachgeschoßwohnung mit Galerie und eigener Dachterrasse, Ausbau 1997

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung (Top 25) in einem repräsentativen Wiener Stilhaus mit Personenaufzug. Die Wohnung entstand im Zuge des Dachgeschoßausbaus 1997, der mit baubehördlicher Bewilligung umgesetzt wurde.

Flächen

- Wohnnutzfläche ca. 201,79 m²
- Dachterrasse ca. 68,45 m²
- Nutzfläche gewichtet ca. 236,02 m² (Dachterrasse zu 50 % angerechnet)
- Kellerabteil ca. 11,44 m²

Raumaufteilung

- Großzügiger Vorraum ca. 18 m² mit Garderobe
- Wohnsalon ca. 69,5 m² mit Galerie und Holztreppe, über die Galerie gelangt man direkt auf die Dachterrasse
- 2 Zimmer mit je ca. 16 m²
- 2 Kabinette mit je ca. 14 m²
- Offene Wohnküche ca. 10,9 m² mit Einbauküche und Bartheke, Fenster zum Lichthof
- Badezimmer mit Badewanne, Bidet und WC

- Zweites Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Zahlreiche Abstellräume

Dachterrasse

Das Highlight ist die ca. 68 m² große Dachterrasse auf Galerieebene. Sie umschließt einen begrünten Lichthof und bietet ruhige Ausblicke über die Dächer der Landstraße, ideal für Sommerabende, Gartenmöbel und Pflanzen.

Ausstattung

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Dachflächenfenster und Gaupen für viel Tageslicht
- Beheizung und Warmwasser über Gas-Kombitherme
- Personenaufzug im Haus
- Gepflegter Zustand

Kosten

Die monatliche Vorschreibung (Stand 01/2026) beträgt EUR 807,74 brutto und umfasst Betriebskosten inklusive Aufzug sowie die Rücklagen. Die Reparaturrücklage der Liegenschaft betrug per 31.12.2025 rund EUR 145.341. Laut Hausverwaltung sind Verputzarbeiten an der Fassade vorgesehen.

Die Wohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die viel Platz, einen großzügigen Wohnsalon mit Galerie und eine private Freifläche in zentraler Innenstadtlage suchen. Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung.

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