# Skyview Living - einzigartige Dachgeschosswohnungen mit hochwertiger Ausstattung




**Objektnummer: 22885**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Habichergasse 25 |
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1160 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 65,58 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 37,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 436.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

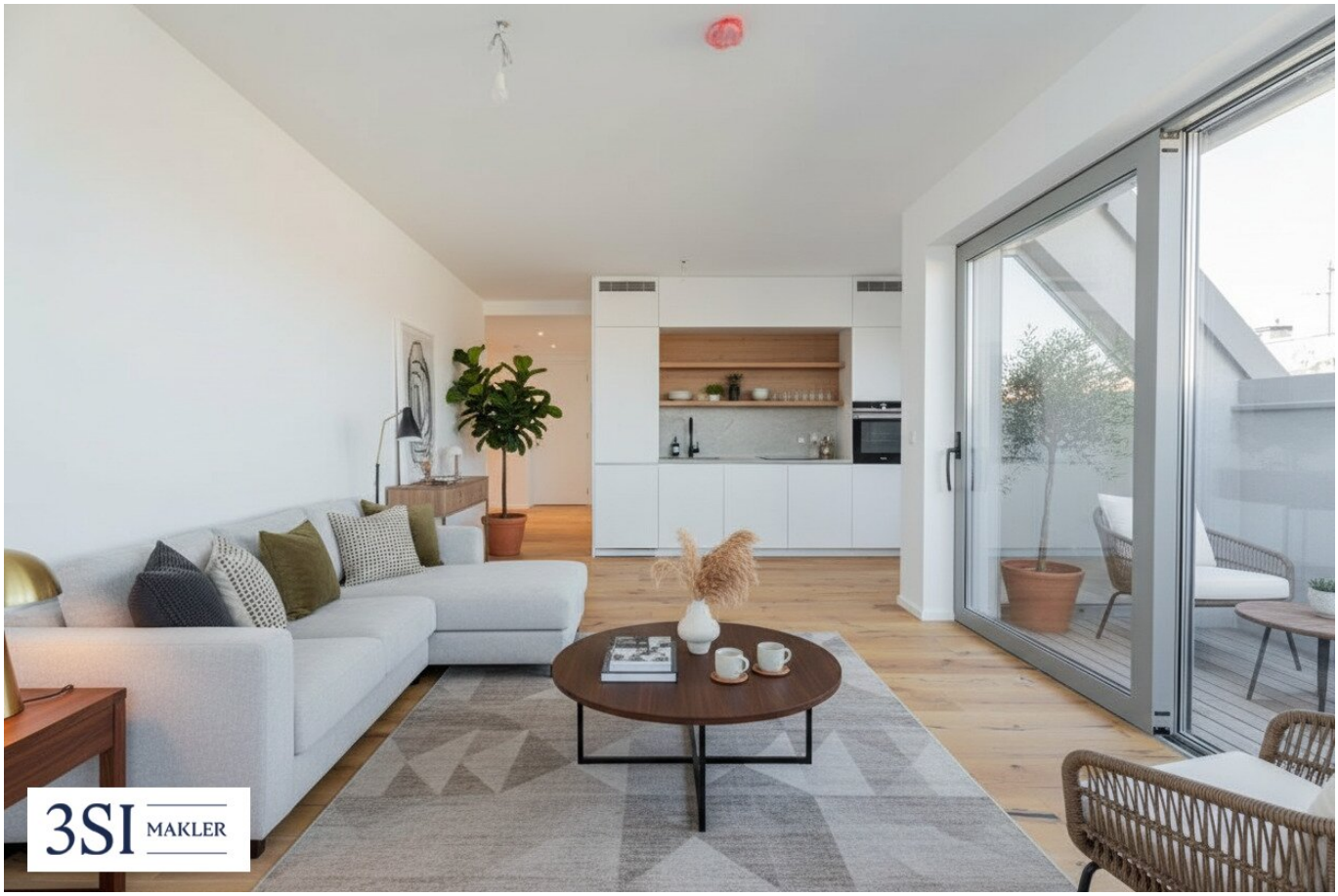
## Ihr Ansprechpartner



**Andrea Djuricin**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59




















3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER














3SI MAKLER


3SI MAKLER

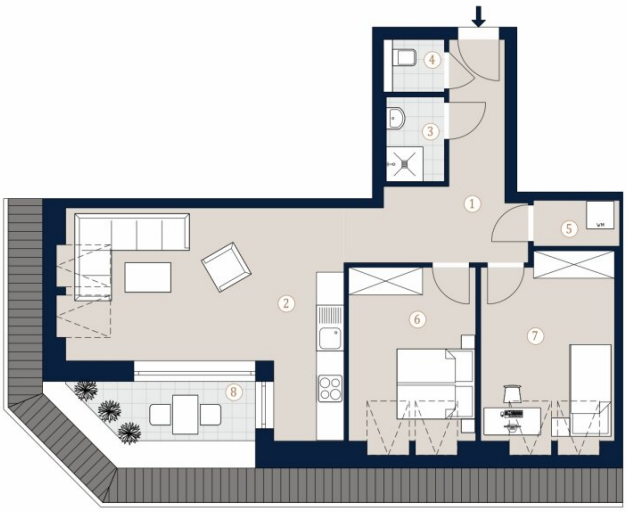
3SI IMMO GROUP

Koppstraße 43
1160 Vienna

Top 33 • 1.DG

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 65,58 m² |
| Loggia | 5,23 m² |

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Vorraum | 9,92 m² |
| 2 | Wohnküche | 23,29 m² |
| 3 | Bad | 2,45 m² |
| 4 | WC | 1,54 m² |
| 5 | WM | 6,10 m² |
| 6 | Zimmer 1 | 10,48 m² |
| 7 | Zimmer 2 | 11,82 m² |
| 8 | Loggia | 5,23 m² |




A4 M 1:100

0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

# Objektbeschreibung

## Exklusives Wohnprojekt in der Habichergasse 25 – Modernes Wohnen im Dachgeschoss

In der begehrten Habichergasse sind gerade **vier von sieben stilvollen Neubau Dachgeschosswohnungen verfügbar**, die modernes Wohnen auf höchstem Niveau verkörpern. Die Einheiten verteilen sich auf das **1. und 2. Dachgeschoss** und bieten großzügige **Freiflächen** wie Balkone und Terrassen, die zum Entspannen im Freien einladen.

### Hochwertige Ausstattung

Die Wohnungen sind mit **modernster Haustechnik** und einer eleganten Ausstattung versehen. Dazu gehören:

- **Fußbodenheizung** für ein angenehmes Wohnklima
- **Klimaanlagen** für perfekten Komfort auch an heißen Tagen
- Landhausdielen Parkett Eiche
- Raumhöhe im 2.DG von bis zu 2,90 m
- Wohnfläche von 44-66 m²
- moderner Aufzug
- Badezimmer mit Walk-In-Dusche und Fliesen im Großformat
- Alu Schiebefenster von der Marke Roto und elektrische Außenbeschattung
- Velux Fenster mit Mehrfachverglasung

- Kellerabteile vorhanden
- toller Weitblick
- Exklusive Materialien
- durchdachte Raumaufteilung
- Helle Wohnräume mit großen Fensterflächen und viel Tageslicht

Das Zusammenspiel aus Komfort, Funktionalität und Ästhetik sorgt für ein Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt

## Lage – Zwischen Josefstadt und Stadthalle

Die Koppstraße 43 überzeugt nicht nur durch das Wohnkonzept, sondern auch durch ihre **erstklassige Lage**. Nur wenige Schritte trennen Sie von der beliebten **Josefstadt**, einem der charmantesten Wiener Bezirke, der für seine historischen Bauten, eleganten Restaurants, trendigen Cafés und das vielfältige Kulturleben bekannt ist.

Gleichzeitig befindet sich die **Wiener Stadthalle** in der Nähe – eine der wichtigsten Eventlocations Österreichs. Ob internationale Konzerte, Sportereignisse oder Shows, hier erleben Sie Kultur und Unterhaltung auf höchstem Niveau direkt vor Ihrer Haustür.

Dank der hervorragenden **Verkehrsanbindung** sind die Wiener Innenstadt sowie Hotspots wie der Westbahnhof oder die Mariahilfer Straße in wenigen Minuten erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Naherholungsgebiete wie der Wilhelminenberg und vielfältige Freizeitmöglichkeiten runden die Lage ab.

Der Standort vereint urbanes Flair mit hoher Lebensqualität:

- **Zentrale Anbindung**: Zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien sowie die Nähe zur

U-Bahn garantieren eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt

- **Vielfältige Infrastruktur**: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés liegen in unmittelbarer Umgebung

- **Erholung & Freizeit**: Grünflächen wie der Ottakringer Park oder der Wilhelminenberg bieten ideale Rückzugsorte im Grünen.

## Fazit

Das Projekt **Habichergasse 25** verbindet zeitgemäßes Wohnen mit exklusiver Ausstattung und einer gefragten Lage. Ideal für alle, die urbanen Lebensstil mit Komfort und Qualität verbinden möchten.

## Nahversorgung

- Supermarkt, Billa 154 m

- Supermarkt, Spar 187 m

- Grundschule, DLP Volksschule Liebhartsgasse 156 m

- Kindergarten 391 m

- Park, Richard-Wagner-Park 276 m

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Dr. Perner A-1090 Wien, Pramergasse 8/17. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % Ust. sowie Barauslagen fällig nach Rechnungslegung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf um 0,25 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen. In selbiger Weise sind bei einer (ausländer-) grundverkehrsbehördlichen Genehmigung weitere 0,25% plus Ust. vereinbart.

## Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

## Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

## Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

## Jetzt unverbindlich anfragen!

## Top 33 - Exklusive Dachgeschoss Wohnung

Im 1. Dachgeschoss der Koppstraße 43 präsentiert sich diese stilvolle **3 Zimmer Wohnung** mit rund **65,6 m² Wohnfläche** sowie einer **Loggia von 5,2 m²**. Eine durchdachte Raumaufteilung, edle Materialien und modernste Technik schaffen ein Wohnambiente, das Komfort und Eleganz perfekt verbindet.

### Wohn-Highlights

- Repräsentativer **Wohn- und Essbereich** mit Zugang zur sonnigen Loggia
- **Elegantes Bad** mit großzügiger **Walk-in-Dusche**
- Separate Toilette
- **Schlafzimmer 1** mit idealem Schnitt
- **Schlafzimmer 2** als Kinderzimmer oder Gästezimmer

- Praktischer **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss

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 <175m
Apotheke <325m
Klinik <700m
Krankenhaus <1.600m

**Kinder & Schulen**
Schule <175m
Kindergarten <175m
Universität <775m
Höhere Schule <725m

**Nahversorgung**
Supermarkt <125m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <700m

**Sonstige**
Geldautomat <200m
Bank <325m
Post <550m
Polizei <425m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <700m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <725m
Autobahnanschluss <4.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap