ÜBER DEN DÄCHERN VON HIETZING – WOHNEN MIT WEITBLICK, CHARAKTER & FREIHEIT



Objektnummer: 5138

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,71 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	870.000,00 €
Betriebskosten:	123,00 €
USt.:	13,90 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Daniel Rudigier, MBA MSc

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Döblinger Hauptstraße 39/5
1190 Wien

T +43 664 50 28 005
H +43 664 50 28 005

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





































Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das aus der Reihe tanzt:

Manche Immobilien überzeugen mit ihrer Lage. Andere mit ihrer Ausstattung. Und dann gibt es jene besonderen Wohnräume, die bereits beim Betreten ein Gefühl auslösen.

Willkommen in einem Zuhause, das Architektur, Licht und Lebensqualität auf außergewöhnliche Weise miteinander verbindet.

Mitten im begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk erwartet Sie eine ca. 117 m² große Dachgeschoss-Maisonette, die mit klassischen Wohnkonzepten wenig gemeinsam hat.

Großzügige Raumhöhen, markante Dachschrägen, weitläufige Fensterflächen und eine offene Galerie verleihen dieser Immobilie einen unverwechselbaren Charakter.

Das absolute Highlight?

Eine ca. 44 m² große Dachterrasse mit Süd- und Westausrichtung, auf der sich das Leben über den Dächern Hietzings in vollen Zügen genießen lässt.

Raum für Leben, Licht und besondere Momente

Das Herzstück dieser außergewöhnlichen Maisonette bildet der großzügige, offen gestaltete Wohnbereich.

Bereits beim Eintreten fällt der Blick auf die imposante, zweigeschossige Giebeldecke. Die beeindruckende Raumhöhe und die darüberliegende Galerie erzeugen eine Offenheit, die man sonst eher aus modernen Lofts oder großzügigen Architektenhäusern kennt.

Große Fensterflächen lassen reichlich Tageslicht herein und eröffnen einen herrlichen Blick über die umliegenden Dächer. Am Horizont zeichnet sich sogar die bekannte Otto-Wagner-Kirche ab.

Die offen integrierte Küche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und macht diesen Bereich zum kommunikativen Mittelpunkt des Zuhauses – ob beim gemeinsamen Kochen, einem gemütlichen Abend auf der Couch oder beim Empfang von Freunden.

Die Galerie – Architektur mit Persönlichkeit

Ein besonderes architektonisches Element ist die offene Galerie, die beide Wohnebenen miteinander verbindet.

Sie schafft spannende Blickachsen, unterstreicht die beeindruckende Raumhöhe und verleiht der Wohnung ihren unverwechselbaren Loft-Charakter. Das Zusammenspiel aus Dachschrägen, Giebelarchitektur und offenen Raumstrukturen macht diese Maisonette zu etwas Besonderem – individuell, großzügig und alles andere als gewöhnlich.

Zusätzlich befindet sich auf der unteren Wohnebene ein separates, verglastes Studio, das sich beispielsweise als Homeoffice, kreativer Arbeitsbereich oder persönlicher Rückzugsort eignet. Gerade in Zeiten, in denen Wohnen und Arbeiten immer stärker miteinander verschmelzen, ein wertvoller zusätzlicher Raum.

Die Dachterrasse als zweites Wohnzimmer

Was wäre eine außergewöhnliche Dachgeschosswohnung ohne einen ebenso außergewöhnlichen Außenbereich?

Die rund **44 m² große Dachterrasse** ist zweifellos eines der absoluten Highlights dieser Immobilie.

Dank ihrer Süd- und Westausrichtung bietet sie ideale Voraussetzungen für ausgedehnte Sonnenstunden, entspannte Nachmittage und stimmungsvolle Abende. Ob Frühstück an der frischen Luft, ein gutes Glas Wein nach einem langen Arbeitstag oder gesellige Stunden mit Freunden – hier wird die Terrasse zur persönlichen Wohlfühloase über den Dächern der Stadt.

Besonders angenehm: Sowohl die beiden Schlafzimmer als auch die Galerie verfügen über einen direkten Zugang zum Außenbereich. So verschwimmen die Grenzen zwischen Innen und Außen und schaffen ein Wohngefühl, das Freiheit und Geborgenheit gleichermaßen vermittelt.

Ein Rückzugsort mitten in Wien – mit dem besonderen Luxus, einfach einmal über den Dingen zu stehen.

Rückzugsorte mit Qualität

Auf der oberen Wohnebene befinden sich zwei Schlafzimmer, die bewusst vom offenen Wohnbereich getrennt sind und damit den privaten Rückzugsbereich der Maisonette bilden. Beide Zimmer verfügen über einen direkten Terrassenzugang sowie eine eigene Klimaanlage – ein nicht zu unterschätzender Komfort, insbesondere während der warmen Sommermonate.

Das Badezimmer bietet sowohl eine Dusche als auch eine Badewanne und wird durch Dachflächenfenster mit natürlichem Tageslicht versorgt. Auch hier begleitet Sie der Blick über die umliegenden Dächer – ein schönes Detail, das den besonderen Charakter dieser Wohnung

bis in die privaten Bereiche fortsetzt. Ein separates WC auf der unteren Ebene sorgt für zusätzlichen Komfort.

Darüber hinaus sind bereits Anschlüsse für die Errichtung eines weiteren Badezimmers vorbereitet – eine interessante Möglichkeit für zukünftige Wohnbedürfnisse.

Die Highlights auf einen Blick

- ca. **117 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- ca. **44 m² Dachterrasse** mit Süd- und Westausrichtung
- Außergewöhnlicher, zweigeschossiger Wohnbereich mit beeindruckender Giebeldecke
- Offene Galerie mit spannendem Loft-Charakter
- Großzügige Fensterflächen und herrliche Ausblicke über die Dächer Hietzings
- Zwei Schlafzimmer mit direktem Terrassenzugang
- Klimaanlagen in beiden Schlafzimmern
- Separates, verglastes Studio – ideal als Homeoffice
- Badezimmer mit Tageslicht, Dusche und Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Vorbereitete Anschlüsse für ein weiteres Badezimmer
- Dachgeschossausbau aus dem Jahr 2005
- Personenlift vorhanden
- Kellerabteil mit rund 3,7 m²
- Fahrradabstellraum mit direktem Straßenzugang
- Begehrte Wohnlage im 13. Bezirk mit guter öffentlicher Anbindung
- Im Zuge der ÖBB-Attraktivierung der Verbindungsbahn wird auch die Infrastruktur rund um die Auhofstraße/Hietzinger Haupstraße S80 umfassend modernisiert. Geplant sind unter anderem neue barrierefreie S-Bahn-Stationen, verbesserte Querungsmöglichkeiten sowie eine künftig im 15-Minuten-Takt verkehrende S80. Das

Projekt soll die öffentliche Verkehrsanbindung und die Lebensqualität in Hietzing langfristig weiter verbessern: ÖBB-Verbindungsbahn

Unser Fazit – für Menschen, die das Besondere suchen

Diese Dachgeschoss-Maisonette ist keine Wohnung von der Stange. Sie richtet sich an Menschen, die Architektur schätzen, Großzügigkeit lieben und bewusst nach einem Zuhause mit Persönlichkeit suchen. Die Kombination aus zweigeschossigem Wohnraum, offener Galerie, großzügiger Dachterrasse und der begehrten Hietzinger Wohnlage schafft ein Gesamtpaket, das sich deutlich von klassischen Wohnungen abhebt. Hier findet man nicht bloß vier Wände, sondern Raum für individuelle Lebensentwürfe, besondere Momente und das gute Gefühl, angekommen zu sein.

Wer das Besondere sucht, sollte sich diese Immobilie nicht entgehen lassen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Wohngefühl und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich präsentieren zu dürfen!

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

? **Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>Jetzt Suchprofil anlegen**< und keinen Vorteil mehr verpassen.**

Kaufpreis: EUR 870.000

Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)

Ansprechpartner:

Daniel Rudigier, MBA MSc

Mobil.: +43 664 / 50 28 005

E-Mail: dr@w7.immo

Website: www.w7.immo

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

Daniel Rudigier, MBA MSc

Mobil.: +43 664 / 50 28 005

E-Mail: dr@w7.immo

Website: www.w7.immo

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap