

Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit 5 Terrassen und atemberaubendem Wienblick



Objektnummer: 22782
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Merktweg 8
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,69 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	5
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 42,29 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	1.530.000,00 €
Betriebskosten:	556,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michelle Heindl

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

















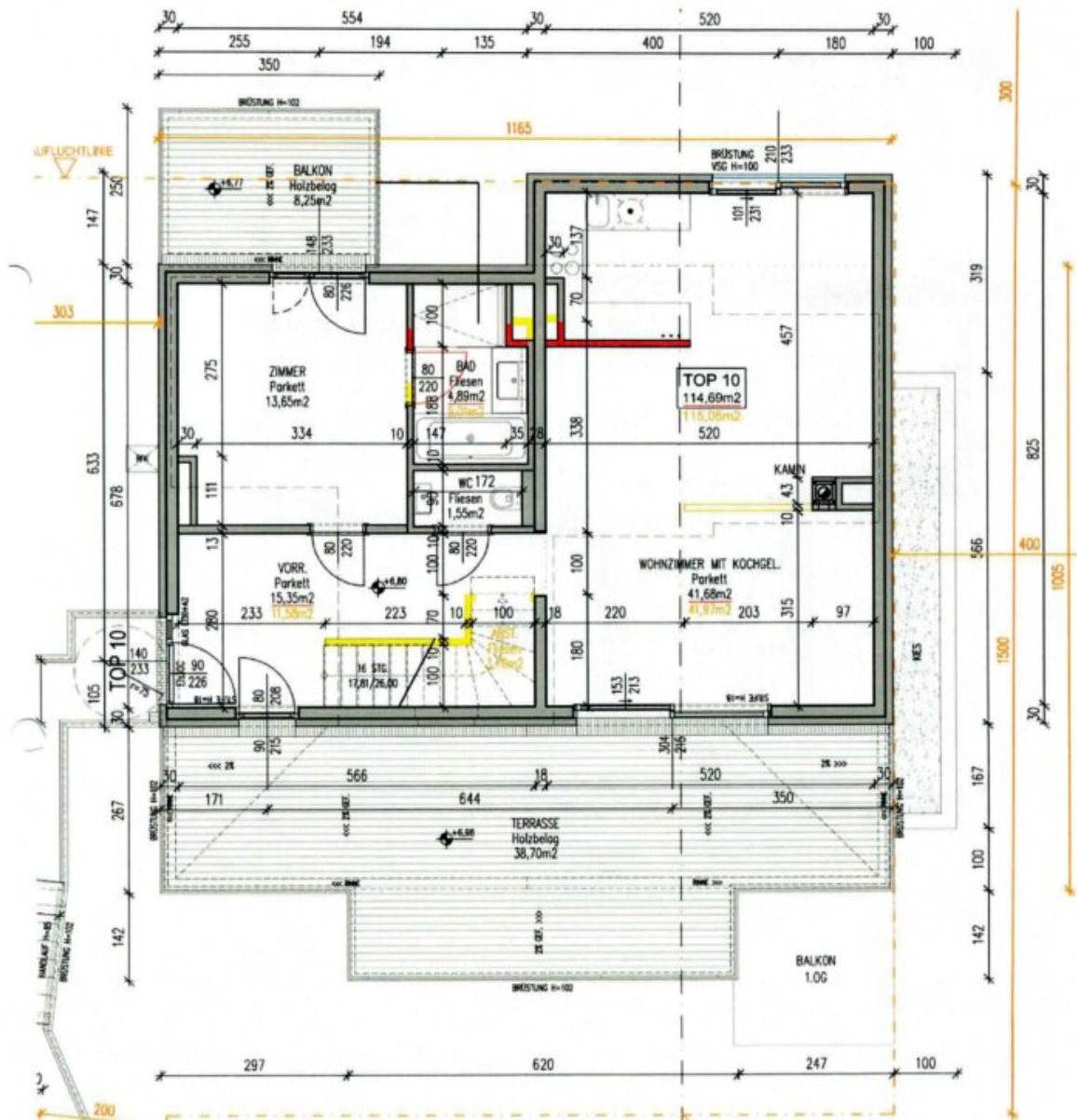




3SI MAKLER

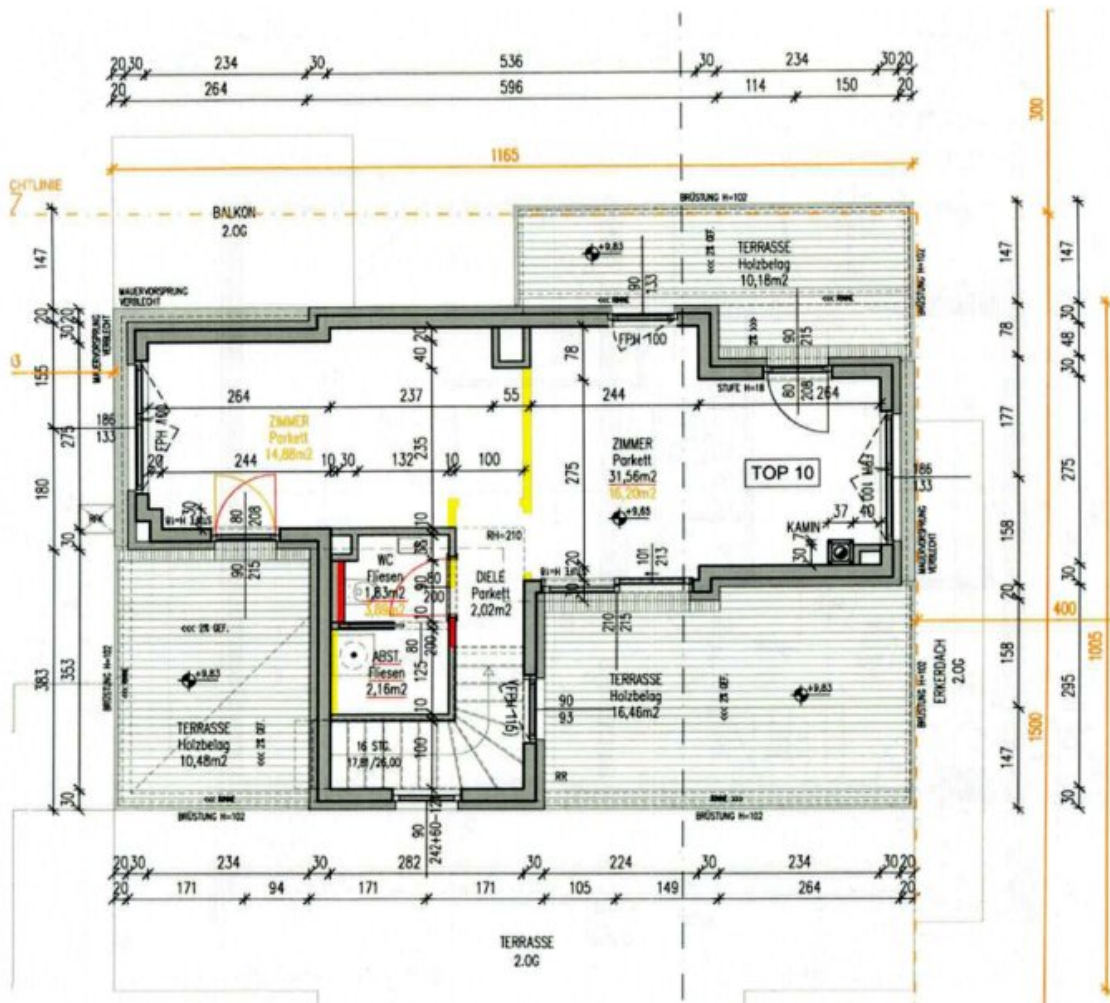
MERKTWEG 8

2. OBERGESCHOSS



MERKTWEG 8

DACHGESCHOSS



Objektbeschreibung

Top 10

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette im 17. Wiener Gemeindebezirk vereint exklusives Wohnen, hochwertige Materialien und großzügige Freiflächen mit einem atemberaubenden Panoramablick über Wien und die umliegenden Weingärten. Auf rund 114 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit zahlreichen individuell gewählten Sonderausstattungen.

Die Wohnung verfügt derzeit über 3 Zimmer, ein Badezimmer und zwei separate WCs. Eine Erweiterung auf 4 Zimmer und 2 Badezimmer ist möglich und bietet zusätzliche Flexibilität bei der Raumgestaltung.

Die untere Wohnebene überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich samt exklusiver Küche aus Holz und Echtstein, ausgestattet mit hochwertigen Gaggenau-Geräten. Ein stilvoller Kamin mit Echtsteinverzierungen sorgt für eine besonders behagliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die knapp 39 m² große Terrasse mit beeindruckendem Blick über Wien und die Weingärten.

Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein Schlafzimmer mit eigenem Balkon und Badezimmer en suite, das mit Dampfdusche, Badewanne und außergewöhnlichem hellblauem Naturstein ausgestattet ist. Ein separates WC mit hochwertiger Echtsteinausstattung ergänzt das Raumangebot.

Die obere Wohnebene bietet ein weiteres großzügiges, vielseitig nutzbares Zimmer mit Zugang zu drei Terrassen. Ein separates WC mit Echtsteinausstattung sowie ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss vervollständigen diese Ebene.

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität und Individualität gelegt. Edle Sukupira-Tropenholzböden, sorgfältig ausgewählte Natursteinböden in den Nassräumen und im Küchenbereich sowie hochwertige Occhio-Designleuchten in der gesamten Wohnung schaffen ein elegantes und harmonisches Wohnambiente. Ein nachgerüstetes Bussystem ermöglicht zudem die komfortable Steuerung verschiedener Wohnfunktionen.

Das absolute Highlight sind die fünf Terrassen mit insgesamt rund 84 m² Freifläche. Drei südöstlich ausgerichtete Terrassen begeistern mit einem spektakulären Panoramablick über Wien und die malerischen Weingärten, während die beiden weiteren Terrassen einen idyllischen Grünblick bieten. So entstehen außergewöhnliche Rückzugsorte, die Privatsphäre und Naturverbundenheit mit urbanem Wohnkomfort verbinden.

Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, exklusiver Ausstattung, weitläufigen

Terrassen und beeindruckendem Ausblick macht diese Maisonette zu einer echten Rarität im 17. Bezirk.

Zusätzlich stehen zwei Garagenstellplätze zur Verfügung, die zu einem Kaufpreis von jeweils € 55.000,– erworben werden können.

Die Wohnung kann alternativ auch zum attraktiven Anlegerkaufpreis von € 1.410.000,– erworben werden.

Einige Möbelstücke wurden mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) digital ergänzt und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungskonzepte.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Lage im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals und vereint die Vorzüge des urbanen Lebens mit der unmittelbaren Nähe zur Natur. Die umliegenden Grünflächen und Weingärten schaffen ein idyllisches Wohnumfeld und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

Gleichzeitig bietet der 17. Bezirk eine ausgezeichnete Lebensqualität mit einer vielfältigen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, gemütliche Cafés sowie Schulen und Kindergärten befinden sich im Bezirk. Auch die Wiener Innenstadt ist durch das öffentliche Verkehrsnetz gut erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die einzigartige Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und dem beeindruckenden Ausblick über Wien und die Weingärten. Eine Wohnlage, die Erholung und urbanen Lebensstil auf besondere Weise miteinander verbindet.

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 BGBl. 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.

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 <725m

Apotheke <800m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.200m

Kinder & Schulen

Schule <1.700m

Kindergarten <575m

Universität <975m

Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <675m

Bäckerei <550m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <1.750m

Bank <1.750m

Post <575m

Polizei <2.175m

Verkehr

Bus <375m

U-Bahn <2.275m

Straßenbahn <550m

Bahnhof <2.125m

Autobahnanschluss <5.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap