Architekten-Dachgeschoss mit spektakulärer Dachterrasse über den Dächern von Hetzendorf

Objektnummer: 6460/378

Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1920
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,42 m²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 50,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

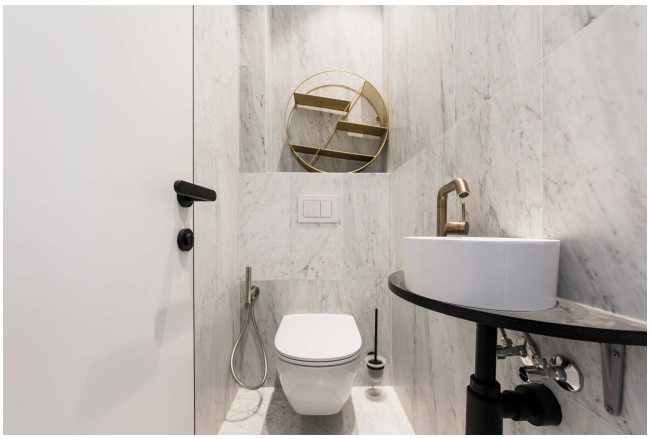
Ihr Ansprechpartner

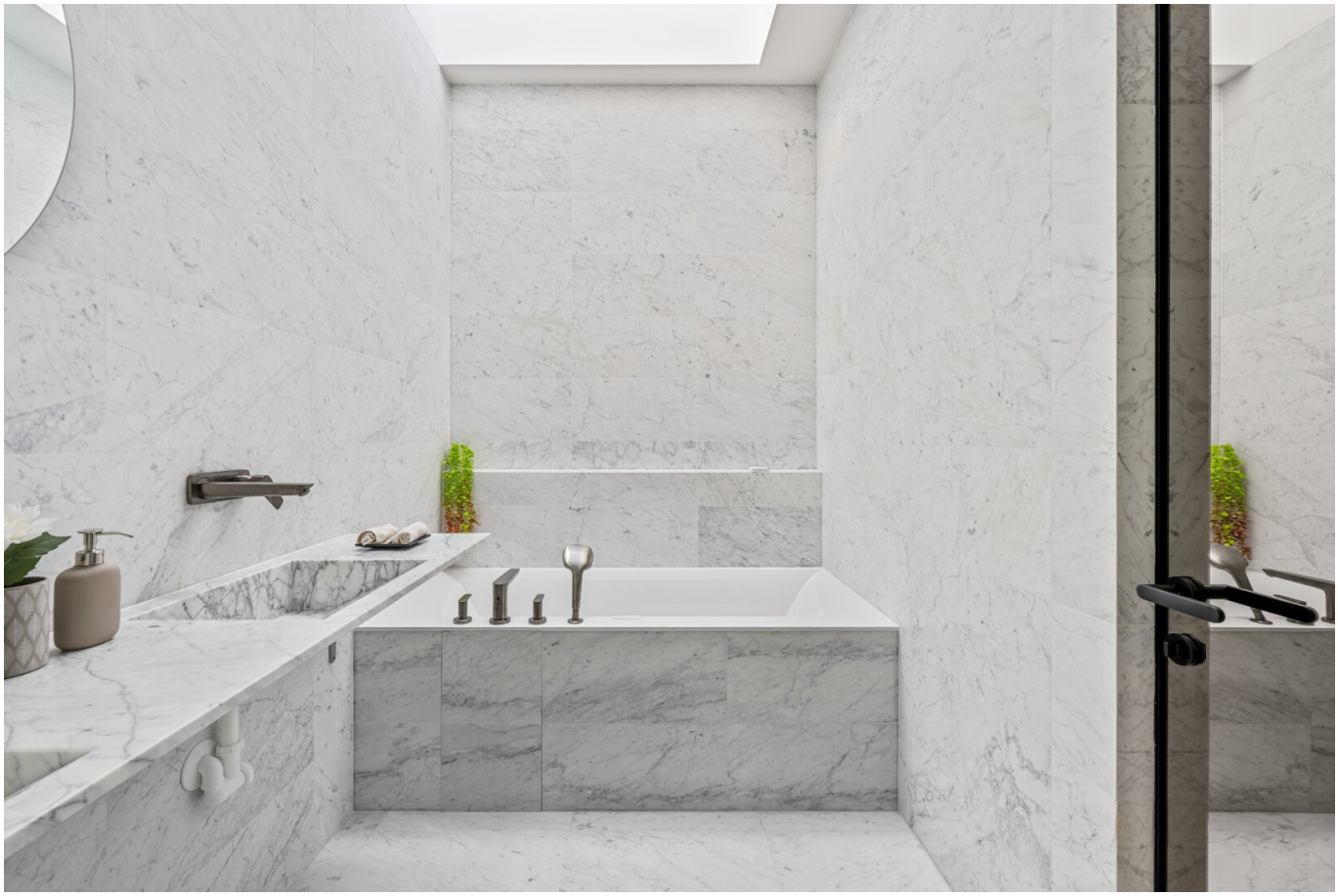
Cathrin Markiewicz

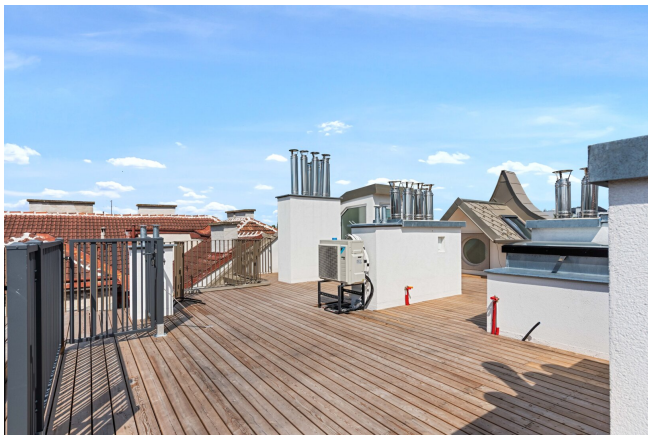
Carma & Partner GmbH
Baumergasse 62 / Haus 1
1210 Wien

HOME

BUT FIRST COFFEE







Ausgang zur Dachterrasse
Terrasse
F: 5 m²
Vorraum
F: 4,2 m²
RH: 3.1m
Wohn/Esszimmer
F: 32 m²
RH: 3.1m
Parkett
TV
Kamin
WC
F: 1,5 m²
Bad
F: 6,8 m²
RH: 3.1m
Marmur
Oberlicht
Oberlicht
Bibliothek
Garderobe
AR 1,7 m²
WM
Zimmer
F: 13,5 m²
RH: 3.1m
Parkett
Schublade
Schublade
11
160
114
160
137
160
137
160
137
160
D100
D100

114
160
DF-10
114
180
DF-11
114
180
DF-11
114
180
DF-11
114
180
DF-11
Freier Querschnitt
Luftraum mind. 1 m2
62
+16,43
Terrasse Top15
B. Stein
36,40 m²
Rooftop Cinema
DF-14
100x150
DF optional
278
BD 20/30
DA 293 1,66
Entl. Luftschacht -
Gitter mind.
300cm²
Lit OK
+16,43
118
Dachüberbau
Schutzgeländer
65
Dachgeländer
11,7
Dach-
aufbau
114
160
DF-13
354²
Schutzgeländer
Grundstücksgrenze

Objektbeschreibung

Architektur, Licht und außergewöhnliche Freiräume in begehrter Wohnlage

In ruhiger Lage zwischen Hetzendorf und Hietzing entstand **auf einem historischen Altbau** ein **exklusives Dachgeschossprojekt**, das modernes Wohnen mit architektonischer Klarheit und **hochwertiger Bauausführung** verbindet. Das von Olena Chichuk und Christian Schwarzinger entworfene Ensemble mit insgesamt 3 Einheiten beeindruckt durch offene Raumkonzepte, **hohe Decken (bis zu 4,5m)**, weitläufige Terrassenflächen und ein Wohngefühl voller Licht und Privatsphäre.

Klare Linien, harmonische Proportionen und eine **zeitlose Materialästhetik** prägen die Architektur. Großzügige Fensterflächen und Dachflächenfenster schaffen helle, luftige Räume und eröffnen eindrucksvolle Ausblicke über die Villendächer von Hetzendorf.

Die Nähe zu **Schloss Schönbrunn und Schloss Hetzendorf** sowie die Verbindung aus urbaner Infrastruktur und ruhigem Wohnumfeld machen dieses Projekt zu einer seltenen Gelegenheit am Wiener Wohnungsmarkt.

ARCHITEKTUR & WOHNQUALITÄT

Im Zentrum des **architektonischen Konzepts von dem hochkarätigen Architektenduo Olena Chichuk und Christian Schwarzinger** steht die Verbindung von historischer Substanz und zeitgemäßem Wohnkomfort. **Großzügige Raumhöhen, lichtdurchflutete Räume und ausgewählte klassische Elemente** schaffen eine Atmosphäre, die Offenheit und Privatsphäre auf elegante Weise vereint. Die Wohnungen zeichnen sich durch eine klare, zeitlose Gestaltung aus, die repräsentative Wirkung mit wohnlicher Zurückhaltung verbindet. Besonderes Augenmerk lag auf der Verwendung **hochwertiger, natürlicher Materialien, die den Räumen Beständigkeit, Wärme und eine langlebige Ästhetik** verleihen. So entsteht ein **Wohnkonzept, das historischen Charakter bewahrt und zugleich den Ansprüchen modernen Wohnens** gerecht wird.

MEHRWERT - ANKOMMEN & EINZIEHEN

- hochwertige Bau- und Ausführungsqualität
- fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum
- beeindruckende Raumhöhen

- lichtdurchflutete Wohnbereiche
- großzügige Terrassen und Balkone

AUSSTATTUNG

- Effizientes Energiekonzept mit Fußbodenheizung mit Wärmepumpen
- passive Kühlung über Fußboden (Bauteilkühlung)
- Klimamanlage vorbereitet
- Sicherheitseingangstüren
- Flächenbündige Innentüren (aus Italien) weiss lackiert / oder Spiegel in bronze
- Balkon- und Terrassentüren: Holz – Alu Schiebetüren, weiss lackiert
- Vertikale Fenster: Holz-Alu.
- Dachflächenfenster: Klapp- oder Schwingfenster: Holz-Alu VELUX mit Elektrojalousien
- Sonnenschutz bei allen Fenstern
- SMART HOME via App
- Vorbereitung für offene Kamine
- französicher Fischgrät Eiche

- Bad, WC: Naturstein (Marmor aus Italien) Carrara Gioia und Crema Luna - LED Beleuchtung von Delta Light

- Armaturen Hansgrohe schwarz gebürstet oder bronze gebürstet.

- WC-Ausstattung: Hansgrohe, Geberit

- Balkon/Dachterrasse: Naturholz - Lärche geölt - LED Beleuchtung 3000K.

- Vorbereitung für die Installation eines Whirlpools und/oder einer Sauna

- Terrasseninnenverkleidung mit weißer Alucobond-Platte

- Naturmarmor (Klassische Ausführung) in Aufzug und Stiegenhaus mit schwarzem Geländer

- neuer Aufzug in weiß mit LED Beleuchtung

LAGE - EIN ZUHAUSE ÜBER DEN DÄCHERN WIENS

Die Strohberggasse befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im begehrten Hetzendorf an der Grenze zum 13. Bezirk Hietzing. Die Umgebung zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Wiens und bietet eine gelungene Kombination aus viel Grün, Lebensqualität und hervorragender Infrastruktur.

Schloss Schönbrunn und Schloss Hetzendorf mit ihren weitläufigen Parkanlagen sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befinden sich Nahversorger, Cafés, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung.

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

- Bahnhof Wien Hetzendorf

- Straßenbahnlinien mit schneller Verbindung Richtung Meidling und Innenstadt
- gute Erreichbarkeit der U-Bahn

Auch mit dem Auto bietet der Standort eine hervorragende Infrastruktur:

- schnelle Anbindung an die A23 Südosttangente
- kurze Wege Richtung Innenstadt
- gute Erreichbarkeit des Flughafens Wien

DETAILS Top 15 - Dachgeschoss

ca.56 m² Wohnfläche + ca. 36 m² Dachterrasse + 5m² Terrasse & 3m Raumhöhe

- Wohnküche 36,2m² mit 5m² Terrasse und Aufgang zur Dachterrasse
- Schlafzimmer 13,5m²
- Badezimmer 6,80m²
- Gäste WC
- Abstellraum

KONDITIONEN

Kaufpreis EUR 499.000,-

Provision: 3% des Kaufpreises + USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragserrichtung + Barauslagen + Notar

Beziehbar: ab sofort

Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 oder unter cm@carma-partner.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap