Exklusive Dachgeschosswohnung mit 422m² NFL, 6,5 Zimmern, großzügigen Terrassen & 4 Garagenstellplätzen!

Objektnummer: 2258/319

Eine Immobilie von MAXSTA Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	168,26 m²
Nutzfläche:	422,76 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.814,84 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

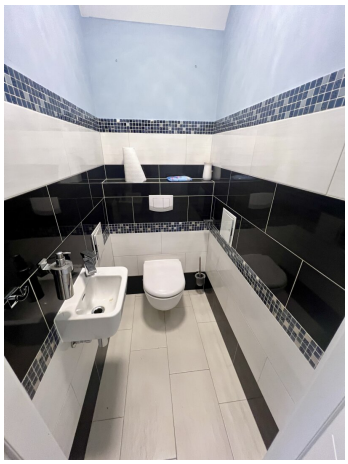
Ihr Ansprechpartner

Alexander Kalinowski

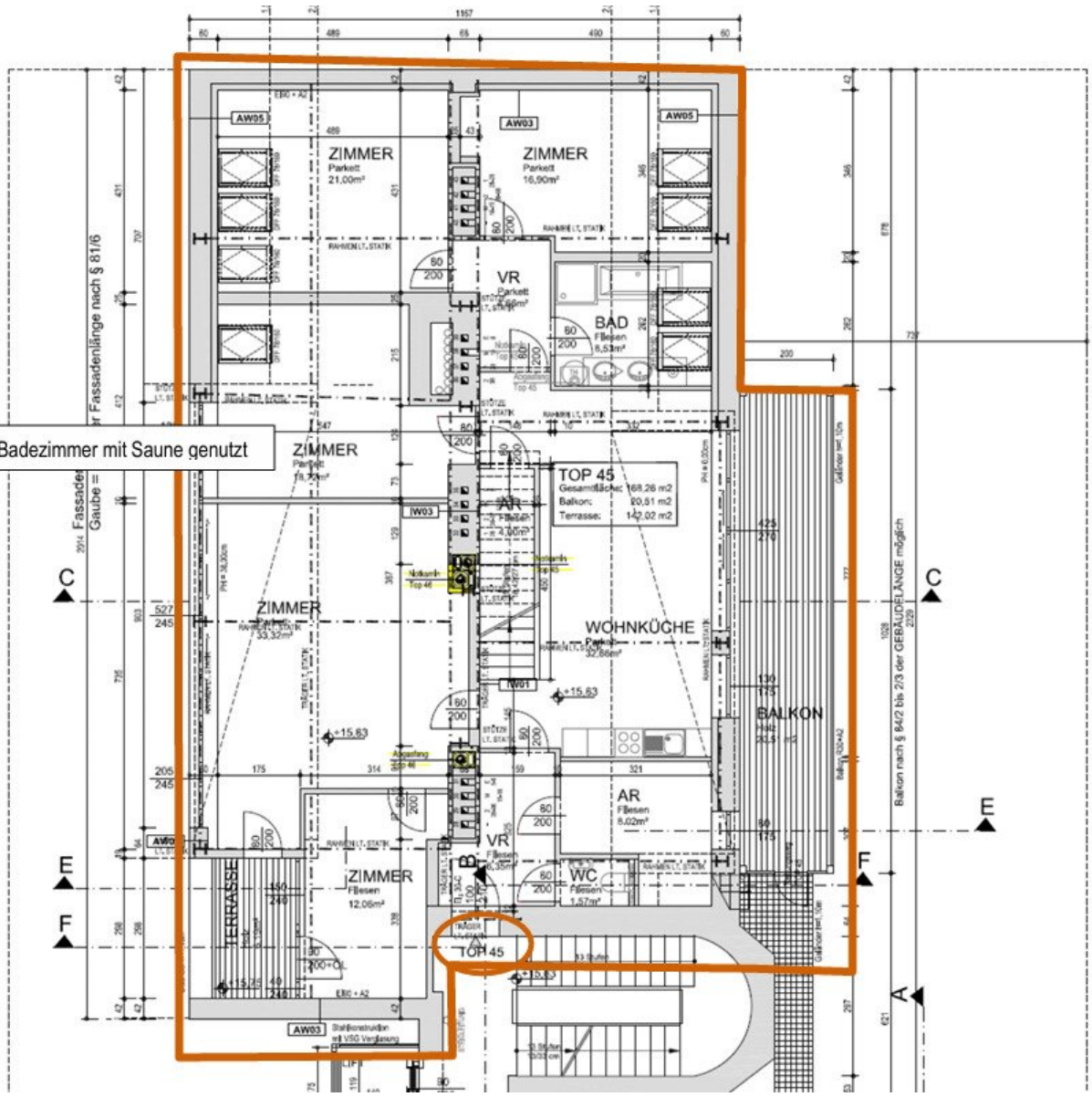
MAXSTA Immo GmbH
Dreherstraße 39
1110 Wien

T +4367761361090
H +4367761361090

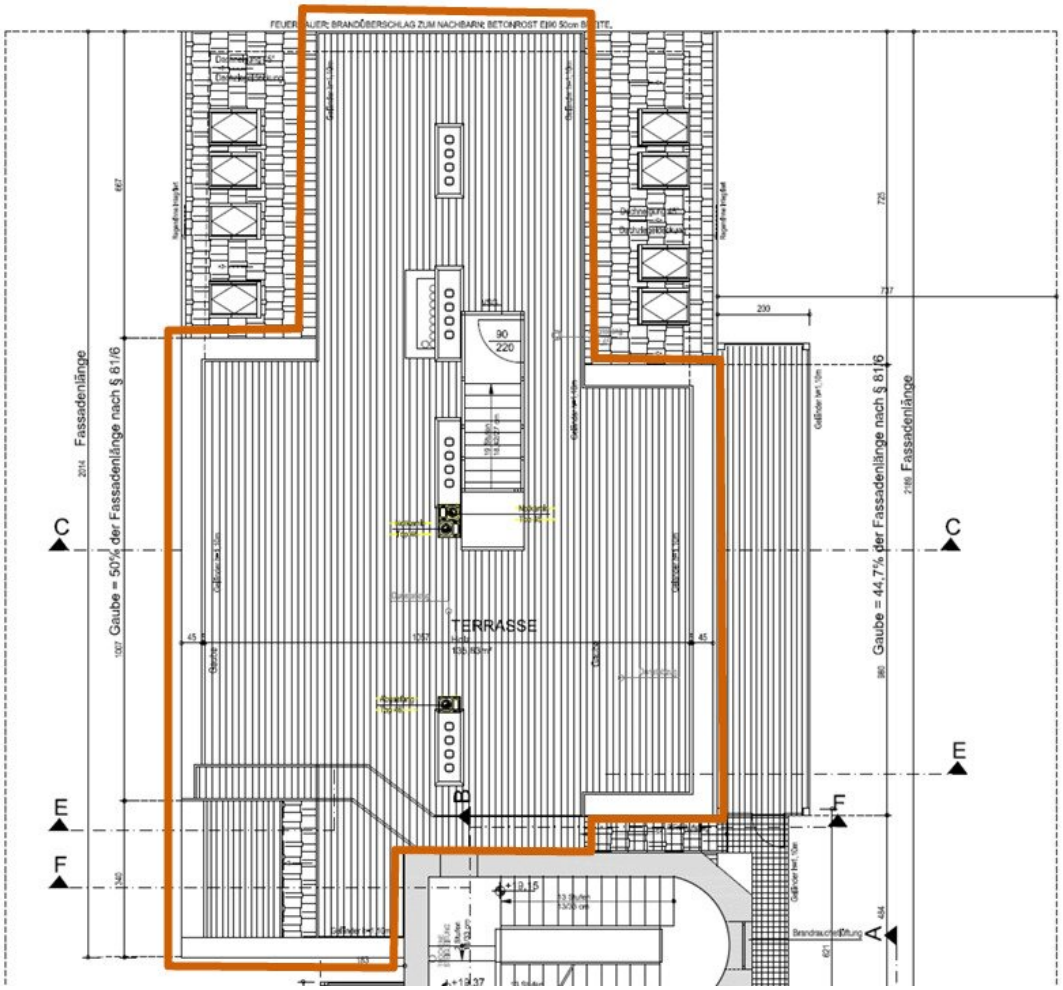
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

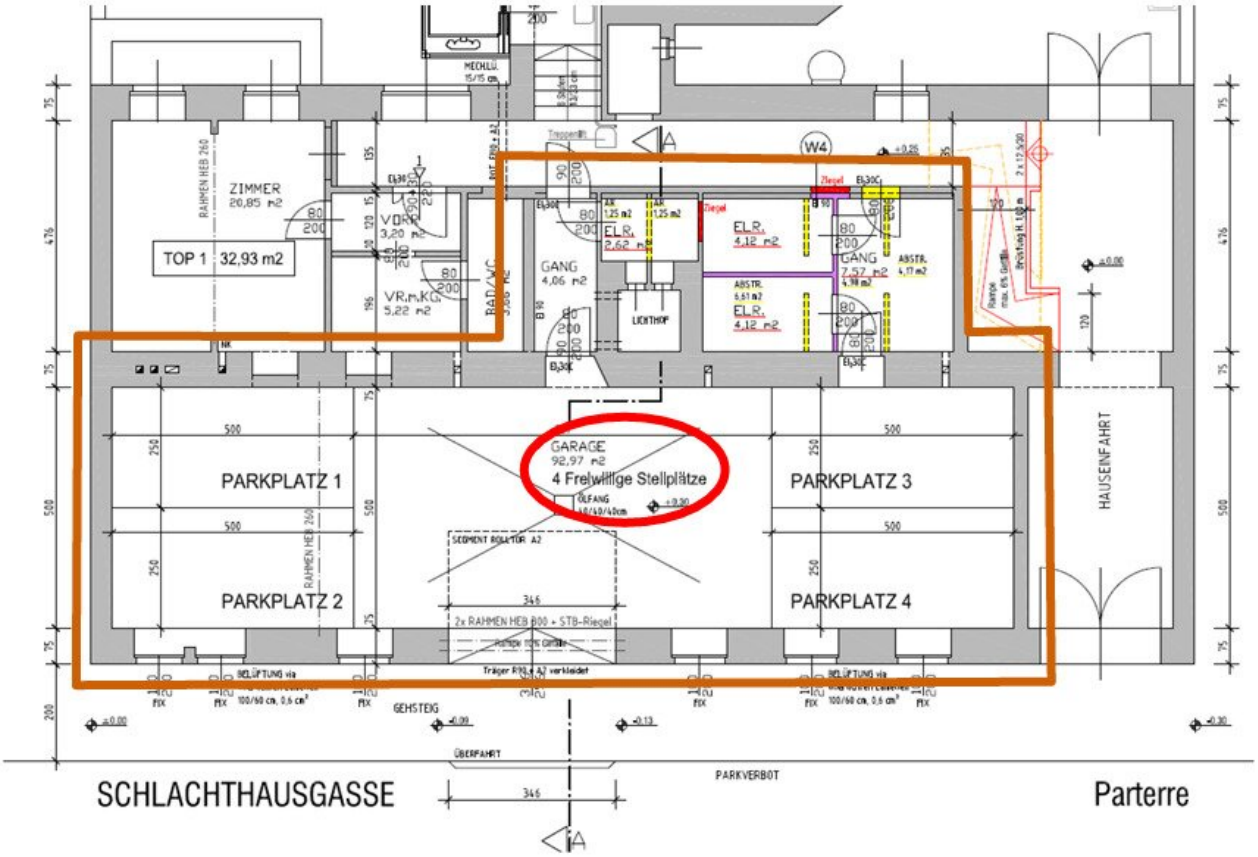


r wird als Badezimmer mit Saune genutzt



DACHBODEN EBENE 01




ZIMMER
20,85 m2
TOP 1 32,93 m2
VDR
3,20 m2
VR.m.KG
5,22 m2
BAD/WC
GANG
4,06 m2
ELR.
2,62 m2
LICHTHOF
ELR.
4,12 m2
GANG
7,57 m2
ABSTR.
4,17 m2
ELR.
4,12 m2
GARAGE
92,97 m2
4 Freiwillige Stellplätze
PARKPLATZ 1
PARKPLATZ 2
PARKPLATZ 3
PARKPLATZ 4
HAUSEINFAHRT
2x RAHMEN HEB 800 + STB-Riegel
GEHSTEIG
ÜBERFAHRT
PARKVERBOT
SCHLACHTHAUSGASSE
Parterre

Objektbeschreibung

ÜBER DEN DÄCHERN WIENS

Exklusive Dachgeschosswohnung mit 6,5 Zimmern, großzügigen Terrassen & 4 Garagenstellplätzen

1030 Wien – Landstraße

Eine Immobilie mit außergewöhnlichem Charakter: Diese großzügige Dachgeschosswohnung in zentraler Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks verbindet **urbanes Wohnen, beeindruckende Freiflächen und ein außergewöhnliches Raumangebot**.

Auf rund **168,26 m² Wohnfläche** stehen insgesamt **6,5 Zimmer** zur Verfügung. Das eigentliche Highlight eröffnet sich jedoch im Außenbereich: Mit **zwei großzügigen Terrassen von insgesamt rund 142 m² sowie einem zusätzlichen Balkon mit ca. 20,51 m²** verfügt die Wohnung über außergewöhnlich viel privaten Freiraum – mitten in Wien.

Dazu kommen **vier eigene Garagenstellplätze** mit einer Fläche von rund 93 m² – eine Rarität, die diese Immobilie auch hinsichtlich Komfort und Alltagstauglichkeit besonders attraktiv macht.

Wohnen mit Weitblick

Schon beim Betreten vermittelt die Wohnung ein großzügiges und repräsentatives Wohngefühl.

Der Grundriss bietet **mehrere Schlafzimmer bzw. individuell nutzbare Zimmer**, eine großzügige **Wohnküche**, Vor- und Nebenräume sowie ein geräumiges Badezimmer und separate WCs. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Menschen, die **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** miteinander verbinden möchten.

Die großzügige Wohnküche bildet dabei das kommunikative Zentrum der Wohnung und schafft einen fließenden Übergang zwischen Wohnen, Essen und Kochen.

6,5 Zimmer bieten Raum für nahezu jede Lebenssituation:

Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Homeoffice, Bibliothek oder privater Rückzugsbereich – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig.

DAS BESONDERE: PRIVATER FREIRAUM ÜBER DEN

DÄCHERN

Kaum ein Merkmal macht diese Wohnung so außergewöhnlich wie ihre Freiflächen.

Insgesamt stehen **rund 162,5 m² Balkon- und Terrassenflächen** zur Verfügung.

Die beiden großzügigen Terrassen schaffen dabei eine ganz eigene Wohnwelt über den Dächern der Stadt. Ob sommerliches Frühstück, entspannte Stunden in der Sonne, ein Abendessen mit Freunden oder ein Glas Wein bei Sonnenuntergang – hier wird der Außenbereich zum erweiterten Wohnzimmer.

Der zusätzliche **Balkon mit ca. 20,51 m²** ergänzt das außergewöhnliche Freiflächenangebot.

Stadtwohnung trifft auf privates Outdoor-Living.

Eine Dachgeschosswohnung für Menschen mit Anspruch

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Größe, sondern vor allem durch die seltene Kombination ihrer Eigenschaften:

- **ca. 168,26 m² Wohnfläche**
- **6,5 Zimmer**
- großzügige **Wohnküche**
- **2 Terrassen mit insgesamt ca. 142 m²**
- zusätzlicher **Balkon mit ca. 20,51 m²**
- insgesamt ca. **162,5 m² private Freiflächen**
- **1 Badezimmer**
- **2 WCs**

- großzügige Neben- und Abstellflächen
- **4 Garagenstellplätze**
- ca. **93 m² Garagenfläche**
- ca. **422,76 m² Nutzfläche laut Objektangaben**

Damit bietet diese Immobilie eine Dimension, die bei Dachgeschosswohnungen in Wien nur selten zu finden ist.

4 GARAGENSTELLPLÄTZE – EIN ECHTES PRIVILEG

Ein weiteres außergewöhnliches Merkmal sind die **vier eigenen Garagenstellplätze**.

Gerade in einer zentralen Wiener Lage ist diese Anzahl an Stellplätzen eine absolute Besonderheit. Ob für die eigene Fahrzeugflotte, Familienmitglieder, Gäste oder als zusätzlicher Komfort – hier ist für ausreichend Platz gesorgt.

Die Garage ist direkt der Liegenschaft zugeordnet und rund **93 m² groß**.

DIE LAGE

Urban. Zentral. Hervorragend angebunden.

Die Immobilie befindet sich in der **Schlachthausgasse im 3. Wiener Gemeindebezirk Landstraße** – einer etablierten innerstädtischen Wohnlage mit hervorragender öffentlicher Verkehrsanbindung und einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten.

Ein besonderes Plus ist die Nähe zur **U3-Station Schlachthausgasse**. Von hier gelangen Sie ohne Umsteigen unter anderem direkt Richtung **Stephansplatz, Herrengasse, Volkstheater, Neubaugasse und Westbahnhof**.

Auch Straßenbahn- und Busverbindungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Linien **18, 77A und 80A** ergänzen die öffentliche Verkehrsanbindung.

Für den täglichen Bedarf befinden sich **Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Geschäfte** in der näheren Umgebung. Auch die Landstraßer Hauptstraße mit ihrem vielfältigen Angebot ist gut erreichbar.

Freizeit direkt vor der Haustür

Trotz der urbanen Lage bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.

Der **Prater** mit seinen weitläufigen Grünflächen ist gut erreichbar und lädt zu Spaziergängen, Laufrunden und Radtouren ein. Auch der **Donaukanal** bietet sich für sportliche Aktivitäten und entspannte Spaziergänge an.

Der nahegelegene **Rochusmarkt** sowie die Gastronomie rund um die Landstraßer Hauptstraße sorgen für ein abwechslungsreiches kulinarisches Angebot.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

? 168,26 m² Wohnfläche

? 6,5 Zimmer

? Großzügige Wohnküche

? 2 Terrassen mit ca. 142 m²

? Balkon mit ca. 20,51 m²

? Rund 162,5 m² private Freiflächen

? 4 Garagenstellplätze

? ca. 93 m² Garagenfläche

? ca. 422,76 m² Nutzfläche

? Dachgeschosslage mit Weitblick

? U3 Schlachthausgasse in unmittelbarer Nähe

? Zentrale Lage im 3. Bezirk

? Prater und Donaukanal gut erreichbar

EIN ZUHAUSE, DAS IN WIEN SELTEN IST

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die **nicht einfach eine Wohnung suchen, sondern außergewöhnlich viel Raum und Privatsphäre mitten in der Stadt** wünschen.

Großzügige Innenräume, sechs bis sieben individuell nutzbare Räume, eine weitläufige Wohnküche, **mehr als 160 m² private Außenflächen** und gleich **vier Garagenstellplätze** verbinden sich hier zu einem Gesamtpaket, das in dieser Form nur selten am Wiener Immobilienmarkt zu finden ist.

Ein urbanes Zuhause mit der Großzügigkeit eines Penthouses – mitten im 3. Bezirk.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

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 <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap