Voll möbliert ! Exklusive Luxus-Dachgeschosswohnung mit ca. 60 m² Dachterrasse | Smart Home | Garage | 1180 Wien



Objektnummer: 5561/3025

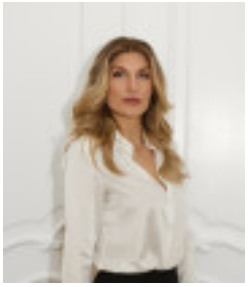
Eine Immobilie von Wohnkader GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,00 m²
Nutzfläche:	156,00 m²
Verkaufsfläche:	156,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	1.700.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mariya Stazic

Wohnkader GmbH
Fleischmarkt 14/9














BANG & OLUFSEN





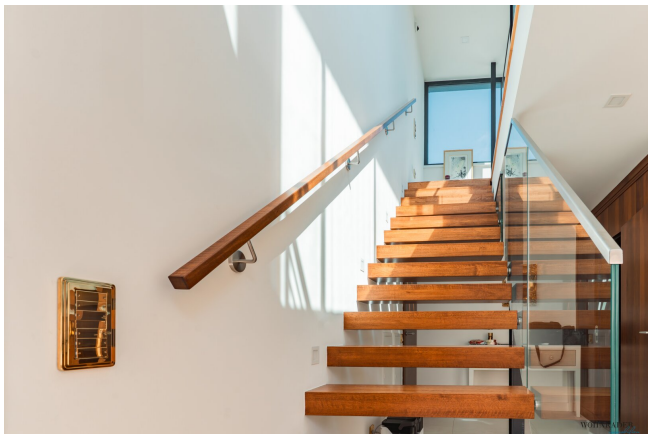









Miele







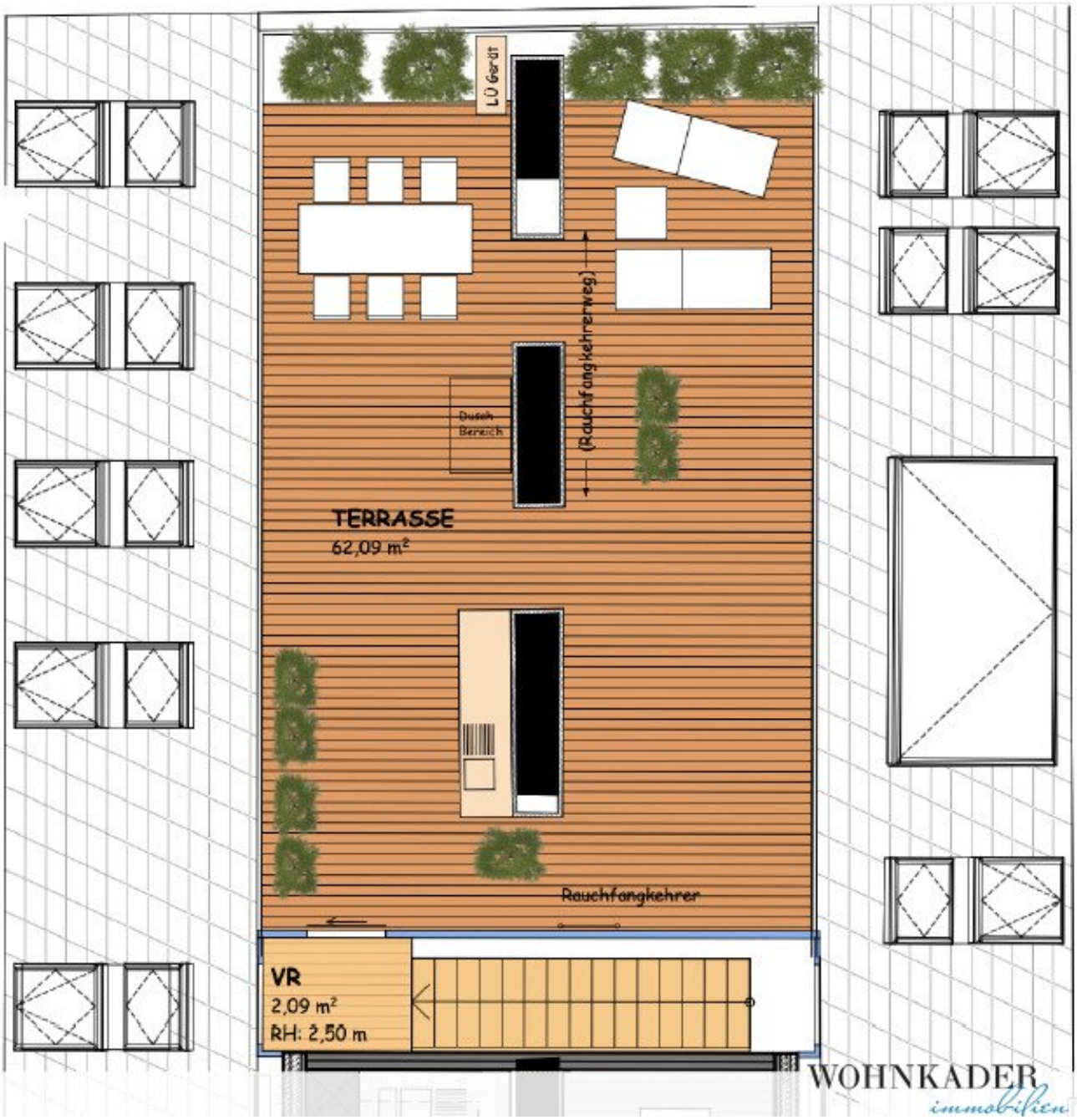


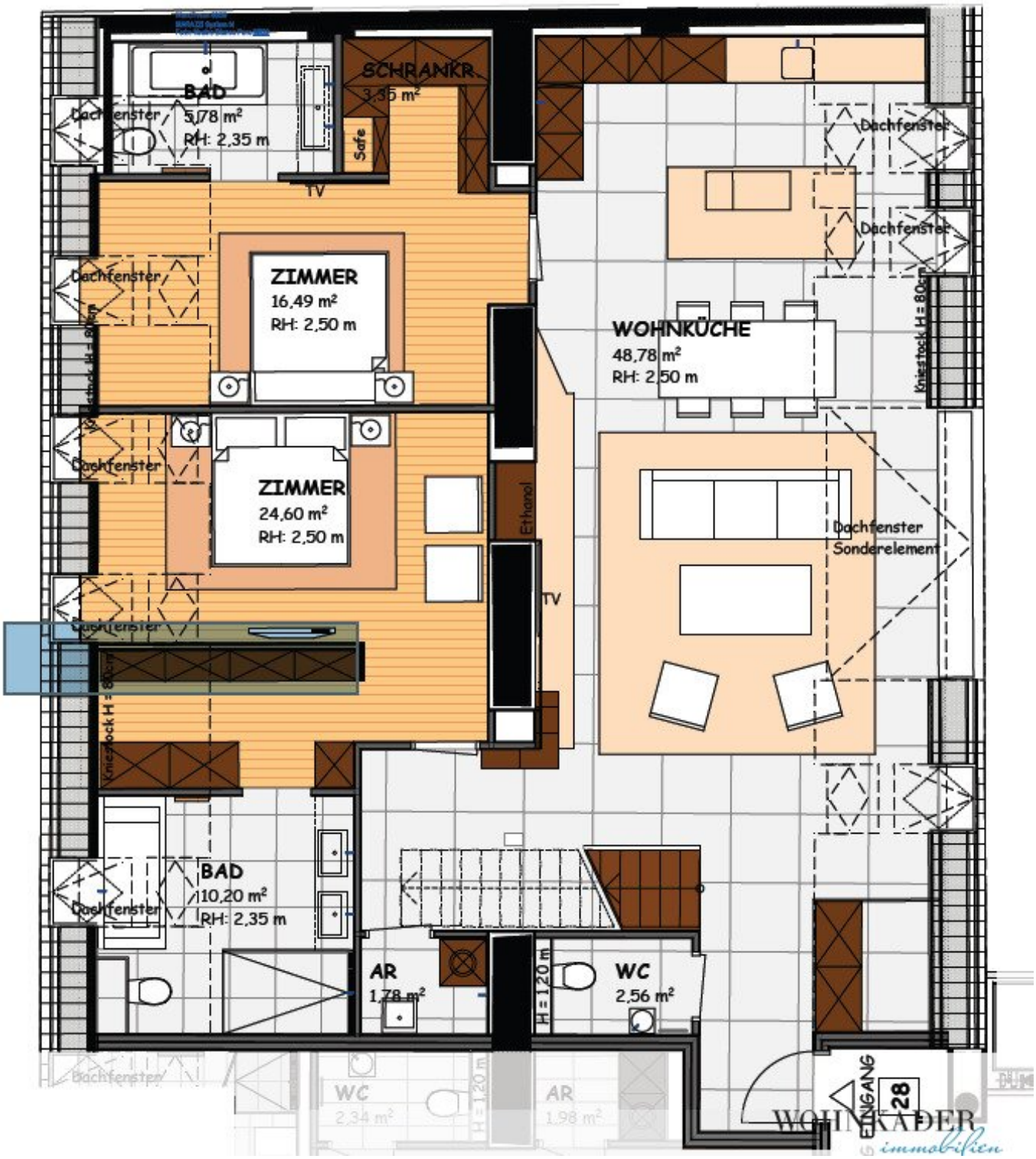

WOHNKADER


WOHNKADER


WOHNKADER


WOHNKADER


LÜ Gerät
(Rauchfangkehrerweg)
Dusch Bereich
TERRASSE
62,09 m²
Rauchfangkehrer
VR
2,09 m²
RH: 2,50 m
WOHNKADER
immobilien


BAD
5,78 m²
RH: 2,35 m
SCHRANKR.
3,35 m²
Safe
TV
ZIMMER
16,49 m²
RH: 2,50 m
ZIMMER
24,60 m²
RH: 2,50 m
Ethanol
TV
WOHNKÜCHE
48,78 m²
RH: 2,50 m
Dachfenster
Dachfenster
Dachfenster
Dachfenster
Dachfenster
Dachfenster
Dachfenster
Dachfenster
Sonderelement
Kniestock H = 80cm
Kniestock H = 80cm
BAD
10,20 m²
RH: 2,35 m
AR
1,78 m²
H = 120 m
WC
2,56 m²
EINGANG
28
WOHNKÄDER
immobilien

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche, **sofort bezugsfertige Luxus-Dachgeschosswohnung** vereint großzügiges Wohnen, hochwertiges Design und modernste technische Ausstattung mit einer für diese zentrale Lage bemerkenswerten Ruhe.

Die Liegenschaft befindet sich an der **Währinger Straße, unmittelbar beim beliebten Kutschkermarkt**. Ein weiterer Zugang besteht über die **Gentzgasse**. Die beiden Gebäudeteile sind über eine exklusive Passage miteinander verbunden.

Eine Besonderheit ist die geschützte Position der Wohnung: Sie befindet sich im **mittleren Trakt der Liegenschaft** und ist dadurch vom unmittelbaren Straßenraum zurückversetzt. Das Ergebnis ist ein ausgesprochen ruhiges und privates Wohngefühl – mitten in Währing und dennoch abgeschirmt vom städtischen Trubel.

Auf ca. **136 m² Wohnfläche** präsentiert sich ein durchdachtes Wohnkonzept mit großzügigen, lichtdurchfluteten Räumen und maßgefertigtem Interieur. Die Wohnung wird **voll möbliert** angeboten und ermöglicht damit einen komfortablen Einzug ohne zusätzlichen Einrichtungsaufwand. Einbauschränke, Garderoben, Betten und weitere individuell angefertigte Tischlerarbeiten wurden exakt auf die Architektur der Wohnung abgestimmt.

WOHNEN & DESIGN

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige **Wohn- und Essbereich mit offener Designerküche**.

Die hochwertig ausgestattete Küche verfügt über Geräte von **Bora und Gaggenau** und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Ein **E-Kamin**, exklusive Designer-Leuchten und ein **Bang & Olufsen Soundsystem** schaffen ein besonderes Ambiente. Moderne **Smart-Home-Technologie mit Bus-System** ergänzt den hohen Wohnkomfort.

Großzügige Fenster- und Dachflächen sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den offenen Charakter der Dachgeschosswohnung.

PRIVATBEREICH

Der private Bereich umfasst **zwei Schlafzimmer**, denen jeweils eine eigene **Ankleide** zugeordnet ist.

Das Master Bedroom vermittelt gemeinsam mit seiner angrenzenden Ankleide den Charakter einer privaten Suite. Insgesamt stehen **zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer** sowie **drei WCs, davon eines separat**, zur Verfügung. Das großzügige Bad mit Doppelwaschtisch,

Dusche und Badewanne unterstreicht den exklusiven Anspruch der Wohnung.

Ein separater **Waschraum mit Miele-Geräten** schafft zusätzlichen Komfort und hält die funktionalen Bereiche elegant vom eigentlichen Wohnraum getrennt.

EIN BESONDERES HIGHLIGHT: DIE PRIVATE DACHTERRASSE

Über eine interne Treppe gelangt man auf die rund **60 m² große private Dachterrasse**.

Hier eröffnet sich ein **spektakulärer Blick über die Dächer und die Stadt**. Die großzügige Fläche bietet ausreichend Platz für unterschiedliche Outdoor-Bereiche – von einer stilvollen Lounge über einen großen Essplatz bis hin zum privaten Sonnen- und Rückzugsbereich.

Die Kombination aus Weitblick, Privatsphäre und großzügiger Außenfläche macht die Dachterrasse zu einem der besonderen Highlights dieser Immobilie.

AUSSTATTUNG AUF EINEN BLICK

- ca. **136 m² Wohnfläche**
- ca. **60 m² private Dachterrasse**
- **3 Zimmer**
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- offene **Bora-/Gaggenau-Designerküche**
- **2 Schlafzimmer**
- **2 separate Ankleiden**
- **2 Badezimmer**
- **3 WCs**, davon eines separat

- voll möbliert mit **maßgefertigtem Interieur**
- eigener Waschraum mit **Miele-Geräten**
- **Fußbodenheizung**
- **Klimaanlage**
- **Smart Home / Bus-System**
- **Bang & Olufsen Soundsystem**
- **E-Kamin**
- Designer-Leuchten
- Videoüberwachung
- Parkett- und Fliesenböden
- **Garagenstellplatz**
- **Kellerabteil**
- sofort bezugsfertig

Kaufpreis: € 1.700.000,– inklusive Garagenstellplatz.

This exceptional, **move-in-ready luxury penthouse** combines generous living spaces, sophisticated design and state-of-the-art technology with a remarkable sense of peace and privacy for such a central location.

The property is located at **Währinger Straße, directly by the popular Kutschkermarkt**. An additional entrance is available via **Gentzgasse**. The two sections of the building are connected by an exclusive passageway.

One of the apartment's particular advantages is its sheltered position: it is situated in the **central wing of the property**, set well back from the street. This creates an exceptionally quiet and private living environment – right in the heart of Währing, yet pleasantly removed from the bustle of the city.

Offering approximately **136 m² of living space**, the apartment features a carefully considered layout with spacious, light-filled rooms and custom-made interiors. It is offered **fully furnished**, allowing for an effortless move-in without the need for additional furnishing. Built-in wardrobes, cloakrooms, beds and other bespoke joinery have been individually designed to complement the architecture of the apartment.

LIVING & DESIGN

The heart of the apartment is the spacious **open-plan living and dining area with a designer kitchen**.

The high-end kitchen is equipped with premium appliances by **Bora and Gaggenau** and blends seamlessly into the open-plan living concept. An **electric fireplace**, exclusive designer lighting and a **Bang & Olufsen sound system** create a refined and sophisticated atmosphere. Modern **smart-home technology with a bus system** provides an additional level of comfort and convenience.

Generous windows and roof glazing allow an abundance of natural light to enter the apartment and enhance the open, airy character of the penthouse.

PRIVATE LIVING AREA

The private area comprises **two bedrooms**, each with its own dedicated **walk-in dressing room**.

Together with its adjoining dressing room, the master bedroom has the character of a private suite. The apartment offers a total of **two beautifully appointed bathrooms** and **three WCs, one of which is separate**. The spacious main bathroom features a double washbasin, shower and bathtub, further emphasizing the apartment's exclusive character.

A separate **laundry room equipped with Miele appliances** provides additional convenience while keeping practical household functions discreetly separated from the main living areas.

A SPECIAL HIGHLIGHT: THE PRIVATE ROOFTOP TERRACE

An internal staircase leads directly to the approximately **60 m² private rooftop terrace**.

From here, a **spectacular panoramic view over the rooftops and across Vienna** unfolds. The generous outdoor space offers ample room for a variety of settings – from an elegant lounge area and a large outdoor dining space to a private sunbathing and relaxation area.

The combination of panoramic views, privacy and generous outdoor living space makes this rooftop terrace one of the outstanding highlights of the property.

KEY FEATURES AT A GLANCE

- Approx. **136 m² of living space**
- Approx. **60 m² private rooftop terrace**
- **3 rooms**
- Spacious open-plan living and dining area
- Open-plan **designer kitchen with Bora and Gaggenau appliances**
- **2 bedrooms**
- **2 separate walk-in dressing rooms**
- **2 bathrooms**
- **3 WCs**, one of which is separate
- Fully furnished with **custom-made interiors**

- Separate laundry room with **Miele appliances**
- **Underfloor heating**
- **Air conditioning**
- **Smart Home / bus system**
- **Bang & Olufsen sound system**
- **Electric fireplace**
- Designer lighting
- Video surveillance
- Parquet and tiled flooring
- **Garage parking space**
- **Private cellar storage compartment**
- **Move-in ready**

Purchase price: € 1.700,000 including one garage parking space.

??? ??????????????, **????????? ??????? ? ????????? ????????? ????????-????????** ???????? ???????, ?????????? ?????? ? ????? ??????????? ?????????? ? ??????????? ??????? ? ??????????? — ???????? ??????? ??? ????? ??????????? ???????????.

?????? ?????????? ?? ?????? **Währinger Straße, ????????????? ????? ? ?????????? ?????? Kutschkermarkt**. ?????????????? ???? ??????????? ?? ??????? **Gentzgasse**. ??? ????? ?????? ????????? ????? ????? ??????????? ?????????? ????????.

?????? ???????????? ???????? ???????? ?? ?????????? ???????????: ??? ????????? **? ??????? ??????? ?????????**, ????? ?? ???????????????? ???????? ????????. ????????? ????? ????? ????? ????????????? ????? ? ????????? ????????? — ? ????? ?????? ???????, ?? ??? ???? ????? ?? ?????????? ???? ? ?????.

?? ??????? ????? **136 ?²** ?????????? ????????? ?????????? ????????? ???????????? ? ??????????, ???????????? ???????????? ?????? ?????????? ? ???????????? ???????, ???????????? ?? ?????. ???????? ????????? **????????? ????????????** ? ??????? ? ???????????? ?????????. ?????????? ?????, ?????????? ???????, ??????? ? ?????? ???????? ?????????? ?????????? ???? ???????????? ?????????? ? ?????? ?????????? ????????.

????? ???? ? ??????

??????? ???????? ???????? ?????????? **????????-???????? ? ???????? ????????????? ??????**.

????? ???????-?????? ???????? ???????????????? ??????? ???????? **Bora ? Gaggenau** ? ?????????? ????????????? ? ???????? ????? ????. **????????????? ?????**, ???????????? ???????????? ?????????? ? **????????????? Bang & Olufsen** ??????? ?????? ????????? ???????? ? ????????????.

?????????? ??????? **Smart Home ?? ???? ?????? ?????????? (Bus-System)** ???????????? ????????????? ??????? ???????? ? ?????????? ????????? ?????????.

??????? ???? ? ?????????? ? ???? ????? ???????????? ?????? ???????????? ????? ? ???????????? ????????, ????????? ???????? ?????????.

????????? ????

????????? ????? ???????? ???????? **??? ???????**, ?????? ?? ??????? ?????????? ?????????? **???????????**.

??????? ??????? ?????? ? ?????????? ?????????? ??????? ????????? ?????????? ????????? ??????-????.

? ???????? ????????????? **??? ???????????????? ???????????? ?????? ???????** ? **??? ???????, ???? ?? ??????? ?????????**.

?????????? ???????? ?????? ??????? ?????????? ??????? ?????????, ??????? ? ??????, ??? ????????????? ???????????? ?????????? ??????? ???????.

????????? **????????? ? ???????? Miele** ???????????? ????????????? ??????? ? ????????? ????????? ???????? ???????????? ???? ?? ????????? ?????? ????????????.

?????? ???????? — ??????? ??????? ?? ?????

?? ?????????? ???????? ????? ????????? ????????????? ?? ?????????? **??????? ?? ????? ???????? ????? 60 ?²**.

?????? ?????????? **???????????? ?????????? ??? ?? ????? ?????? ? ????**.

?????????? ??????? ????????? ???????????? ????????? ????????? ???: ???????? lounge-????, ??????? ????????? ???? ?? ???????? ???????, ????? ??? ???????? ????????? ???? ??? ?????????? ???? ??????.

????????? ?????????? ????, ?????????? ? ??????? ???????? ??????? ?????? ??? ??????? ????? ?? ??????? ???????????? ?????? ????????????.

???????? ?????????????

- ????? **136 ?² ????? ???????**
- ????? **60 ?² ??????? ??????? ?? ?????**
- **3 ???????**
- ?????????? ???????? ? ???????? ???????? ??????????
- ???????? **???????????? ????? ? ???????? Bora ? Gaggenau**
- **2 ???????**
- **2 ????????? ??????????**

- **2 ?????? ???????**
- **3 ???????**, ???? ?? ??????? ?????????
- ????????? ???????????, ??????? **???????????? ??????, ????????????? ?? ?????**
- ????????? ????????? ? **???????** **Miele**
- **?????? ????**
- **??????????????????**
- **??????? Smart Home / Bus-System**
- **???????????? Bang & Olufsen**
- **????????????? ?????**
- ???????????? ?????????
- ???????????????
- ????????? ? ????????? ????
- **??????????? ????? ? ??????**
- **??????????? ?????????? ?????????**

- **????????? ?????? ? ?????????**

???? ???????: 1.700 000 ????, ??????? ???? ??????????? ????? ? ??????.

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 <500m
Krankenhaus <500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap