Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit 5 Terrassen und atemberaubendem Wienblick



Objektnummer: 22978

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

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
Gesamtmiete	4.546,50 €
Kaltmiete (netto)	3.990,00 €
Kaltmiete	4.546,50 €
Betriebskosten:	556,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michelle Heindl

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7























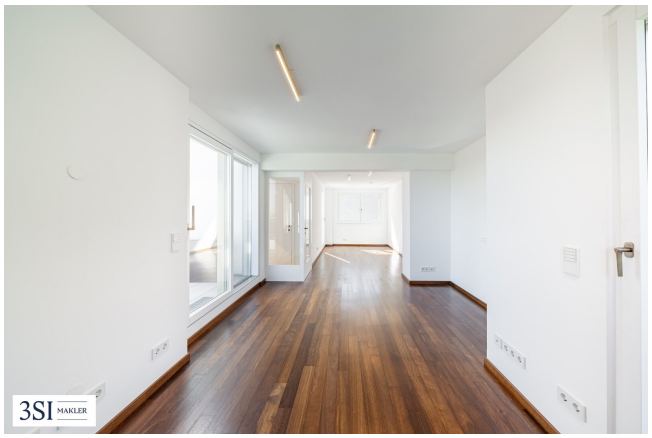


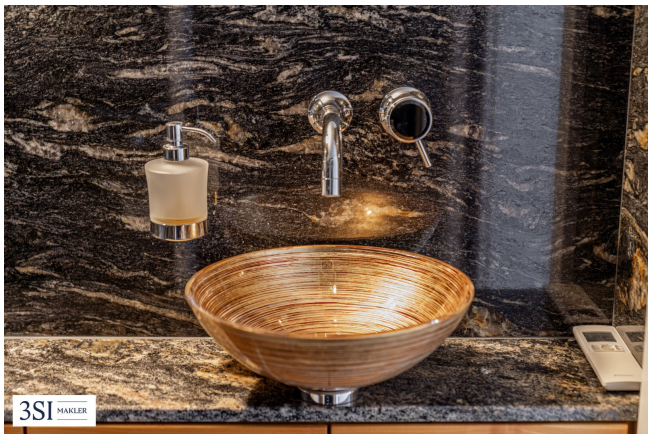







3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER











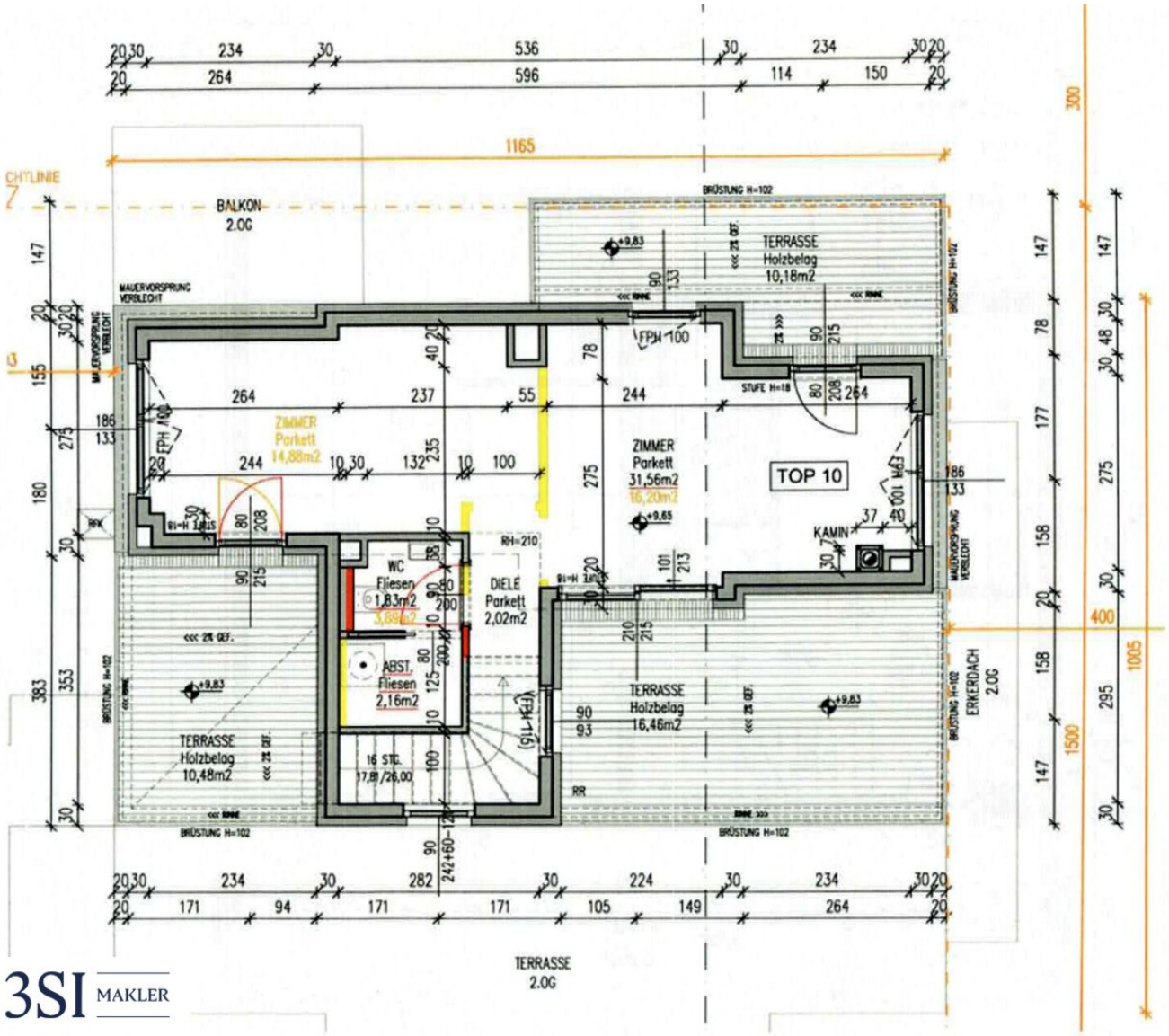




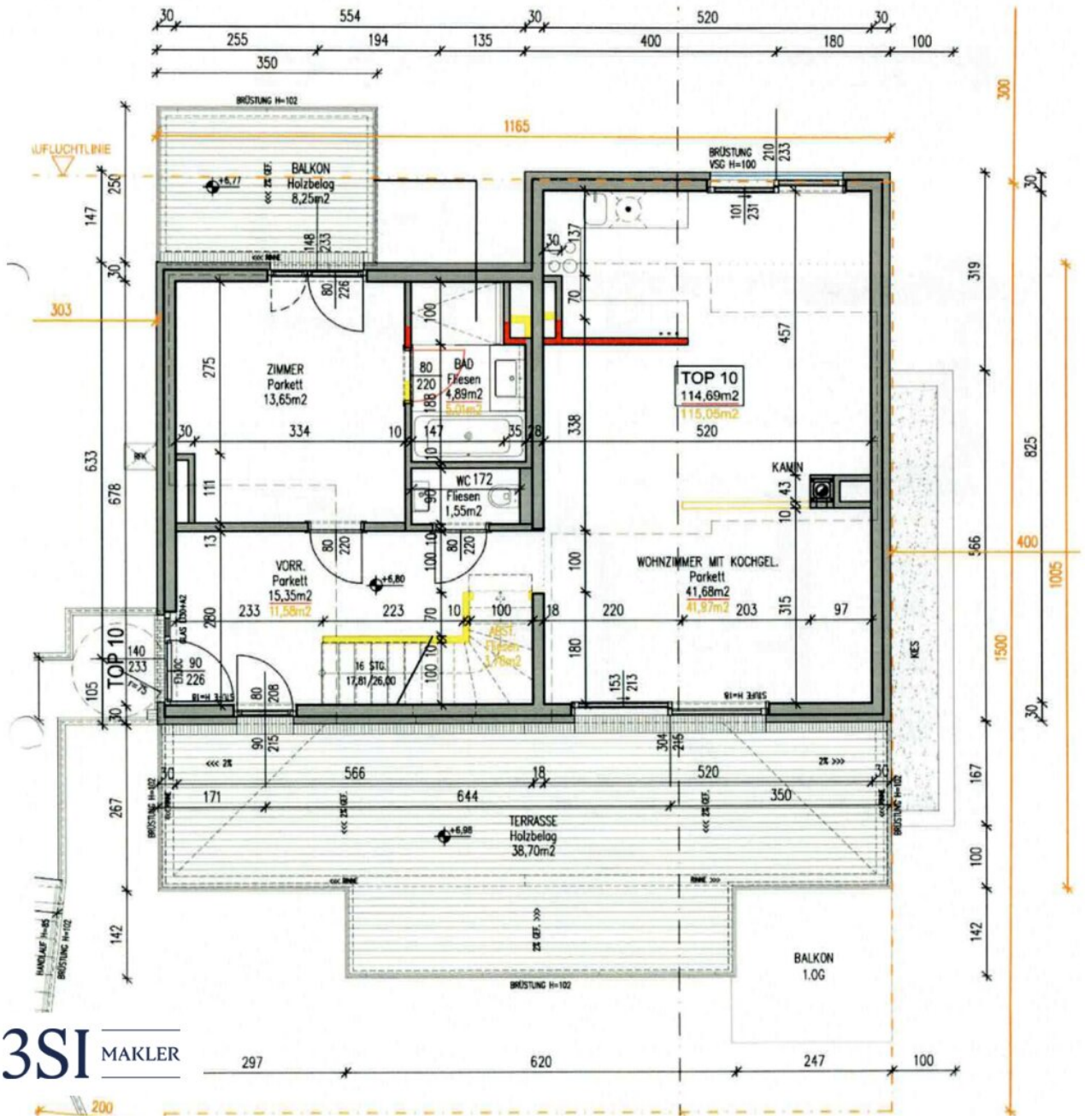





3SI
MAKLER


BALKON
2.OG
TERRASSE
Holzbelag
10,18m2
ZIMMER
Parkett
14,88m2
ZIMMER
Parkett
31,56m2
16,20m2
TOP 10
KAMIN
WC
Fliesen
1,83m2
DIELE
Parkett
2,02m2
ABST.
Fliesen
2,16m2
TERRASSE
Holzbelag
16,46m2
TERRASSE
Holzbelag
10,48m2
16 STG.
17,81/26,00
ERKERDACH
2.OG
TERRASSE
2.OG
BRÜSTUNG H=102
MAUERVORSPRUNG
VERBLECHT
STUFE H=18
FPH 100
FPH 115
RH=210
RR
1165
1500
1005
400
300

3SI MAKLER


BALKON
Holzbelag
8,25m2
ZIMMER
Parkett
13,65m2
BAD
Fliesen
4,89m2
WC 172
Fliesen
1,55m2
TOP 10
114,69m2
115,05m2
KAMIN
VORR.
Parkett
15,35m2
11,58m2
WOHNZIMMER MIT KOCHGEL.
Parkett
41,68m2
41,97m2
TOP 10
16 STG.
17,81/26,00
TERRASSE
Holzbelag
38,70m2
BALKON
1.OG
BRÜSTUNG H=102
BRÜSTUNG
VSG H=100
AUFLUCHTLINIE
1165
303
554
520
350
255
194
135
400
180
100
300
825
1005
1500
633
678
319
457
338
520
644
566
297
620
247
200

3SI MAKLER

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 Mietpreis von jeweils **€ 150,– inkl. 20% USt** dazu gemietet werden können.

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 BGBI. 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap