Exklusives Dachgeschoss-Penthouse mit großzügigen Terrassen und traumhaftem Wienblick



Objektnummer: 22780

Eine Immobilie von IMMOfair

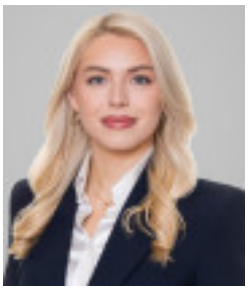
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,21 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	4
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	6.741,78 €
Kaltmiete (netto)	6.140,00 €
Kaltmiete	6.741,78 €
Betriebskosten:	601,78 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michelle Heindl

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien








3SI MAKLER
KI generiert


3SI MAKLER


3SI MAKLER








3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER








3SI MAKLER


3SI MAKLER
KI-generiert


3SI MAKLER



















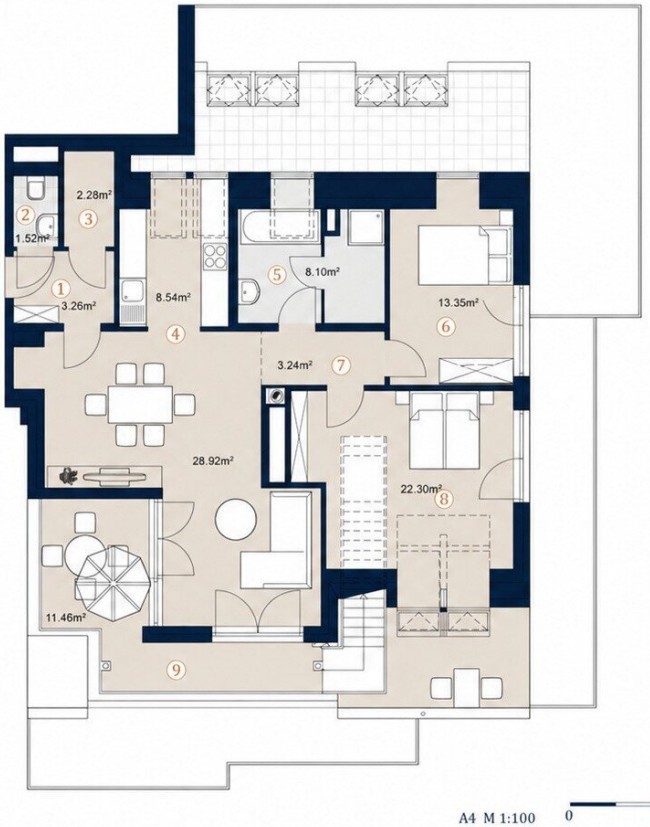
3SI IMMO GROUP

1180 Wien

Top 1.10 • DG

Wohnfläche	91.51 m²
Terrasse	11.46 m²

1 Vorraum
2 WC
3 Abstellraum
4 Wohnen/Küche
5 Bad
6 Zimmer
7 Flur
8 Zimmer
9 Terrasse



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

3SI IMMO GROUP

1180 Wien

Top 1.11 • 1.DG

Wohnfläche	59.70 m²
Terrasse	57.85 m²

1 Wohnen/Küche
2 Terrasse
3 Bad
4 Abstellraum
5 WC
6 Vorraum
7 Zimmer



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

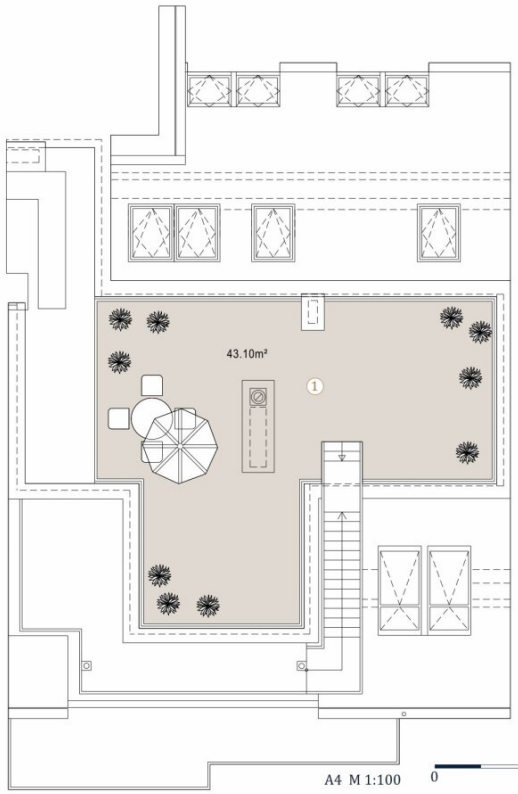
3SI IMMO GROUP

1180 Wien

Top 1.10 • DG

Wohnfläche	91.51 m²
Terrasse	41.93m²

1 DachTerrasse



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

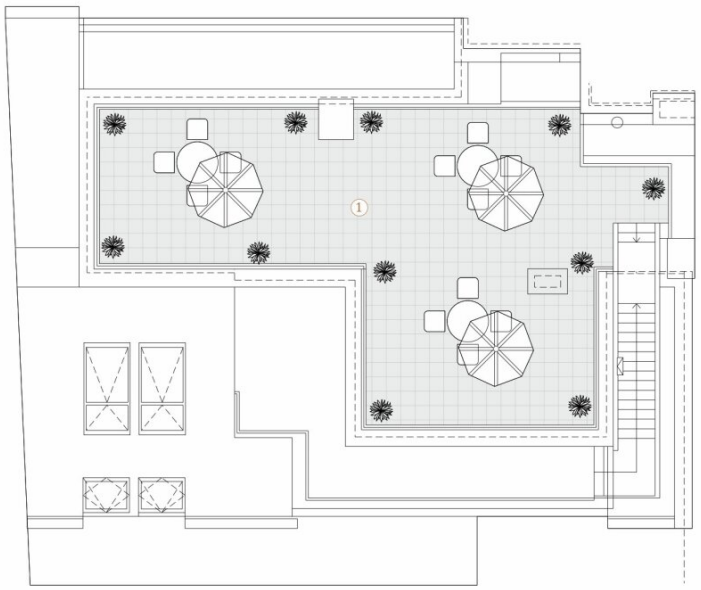
3SI IMMO GROUP

1180 Wien

Top 1.11 • 2.DG

Wohnfläche	59.70 m²
Terrasse	57.85 m²

1 Terrasse



A4 M 1:100

0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Objektbeschreibung

Top 10 + 11

In absoluter Ruhelage des begehrten 18. Wiener Gemeindebezirks bietet sich eine außergewöhnliche Gelegenheit: Zwei hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnungen, die zu einer großzügigen Wohneinheit mit ca. 151,21 m² Wohnfläche und insgesamt ca. 111,24 m² privaten Außenflächen zusammengelegt werden können. Das im Jahr 2023 errichtete Neubauobjekt überzeugt durch moderne Architektur, exklusive Materialien und einen beeindruckenden Panoramablick über Wien bis hin zum Kahlenberg.

Bereits beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein besonderes Wohnkonzept. Über einen gemeinsamen Eingangsbereich gelangt man zu den beiden ursprünglich getrennten Wohneinheiten, Top 1.10 auf der linken und Top 1.11 auf der rechten Seite. Durch die Zusammenlegung entsteht ein großzügiges Dachgeschossdomizil, das ein hohes Maß an Flexibilität, Privatsphäre und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung verfügt über drei Schlafzimmer, zwei großzügige Wohn- und Essbereiche mit jeweils einem Küchenanschluss, zwei Badezimmer, zwei separate WCs sowie zwei praktische Abstellräume. Eines der Badezimmer ist mit einer hochwertigen Dampfdusche und einer Badewanne ausgestattet, während das zweite Badezimmer über eine Dusche verfügt.

Besonders interessant ist die flexible Raumgestaltung: Der Wohn- und Essbereich der Top 1.11 kann bei Bedarf auch als viertes Schlafzimmer genutzt werden. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Familien mit erhöhtem Platzbedarf als auch für Personen, die großzügige Wohnbereiche mit separaten Rückzugsmöglichkeiten, einem Homeoffice oder einem Gästebereich kombinieren möchten.

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf außergewöhnliche Qualität und eine individuelle Materialauswahl gelegt. In den Wohn- und Schlafräumen sorgt ein exklusiver Sukupira-Tropenholzboden für eine warme und elegante Atmosphäre. Die Nassräume sowie die Küchenbereiche wurden mit außergewöhnlichen Natursteinböden ausgestattet, die mit viel Liebe zum Detail ausgewählt und aufwendig verlegt wurden.

Ein weiteres Highlight ist das durchdachte Lichtkonzept mit hochwertigen Designleuchten von Occhio, die in der gesamten Wohnung für eine stilvolle Beleuchtung sorgen und die exklusive Architektur unterstreichen.

Auch technisch erfüllt die Immobilie höchste Ansprüche. Eine moderne Wohnungsstation als individuell gewählte Sonderausstattung ermöglicht die komfortable Steuerung verschiedener Funktionen wie Heizung, Kühlung, Jalousien und Lichthelligkeit.

Besonders hervorzuheben ist die innovative Heizungs- und Kühlungsanlage mit Tiefenbohrungen im Erdreich und Wärmepumpentechnologie. Dieses nachhaltige Energiekonzept sorgt sowohl im Sommer als auch im Winter für angenehme Raumtemperaturen und ermöglicht einen besonders energieeffizienten Betrieb.

Ein absolutes Highlight dieser außergewöhnlichen Immobilie sind die vier privaten Außenflächen mit insgesamt ca. 111 m². Auf Wohnebene stehen zwei Terrassen mit zusammen ca. 24 m² zur Verfügung, die direkt an die Wohnbereiche anschließen und einen wunderschönen Blick ins Grüne bieten.

Über den Wohnungen befinden sich zwei weitere, großzügige Dachterrassen mit einer Gesamtfläche von ca. 87 m². Von hier eröffnet sich ein beeindruckender Panoramablick über Wien bis hin zum Kahlenberg. Die weitläufigen Freiflächen bieten ausreichend Platz für exklusive Lounge-Bereiche, großzügige Esslandschaften und private Rückzugsorte. Ob entspannte Sonnenstunden, gesellige Abende mit Freunden oder ein Dinner über den Dächern der Stadt – hier bleiben kaum Wünsche offen.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, flexibler Raumgestaltung, vier Terrassen, hochwertigster Ausstattung und absoluter Ruhelage macht dieses Dachgeschossensemble zu einer seltenen Gelegenheit in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

Stellplätze – separat zu mieten

Ein regulärer Stellplatz. Miete: **€ 120,– inkl. 20% USt**.

Ein barrierefreier Stellplatz mit etwa der 1,5-fachen Größe eines regulären Stellplatzes. Kaufpreis: **€ 180,– inkl. USt.**

Lage

Die Hawelgasse 17 befindet sich im begehrten 18. Wiener Gemeindebezirk Währing und überzeugt durch ihre attraktive Kombination aus urbanem Wohnkomfort, ruhigem Wohnumfeld und hoher Lebensqualität. Die Lage bietet eine ideale Balance zwischen der Nähe zur Wiener Innenstadt und den zahlreichen Grün- und Erholungsflächen des Bezirks.

Währing zählt zu den beliebtesten Wohnbezirken Wiens und zeichnet sich durch seine charmante Architektur, gepflegte Wohnhäuser und eine ausgezeichnete Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gemütliche Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu beliebten Naherholungsgebieten wie dem Türkenschanzpark und dem Pötzleinsdorfer Schlosspark, die zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen einladen. Auch

die umliegenden Wiener Weinberge bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und weiterer Stadtteile. Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Paare und all jene, die eine hohe Wohnqualität in einem der attraktivsten Bezirke Wiens schätzen.

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 <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

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

Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap