Exklusives Dachgeschoss mit großzügiger Dachterrasse und hochwertiger Sonderausstattung



Objektnummer: 22972

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,70 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Gesamtmiete	2.682,28 €
Kaltmiete (netto)	2.430,00 €
Kaltmiete	2.682,28 €
Betriebskosten:	252,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michelle Heindl

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER























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.

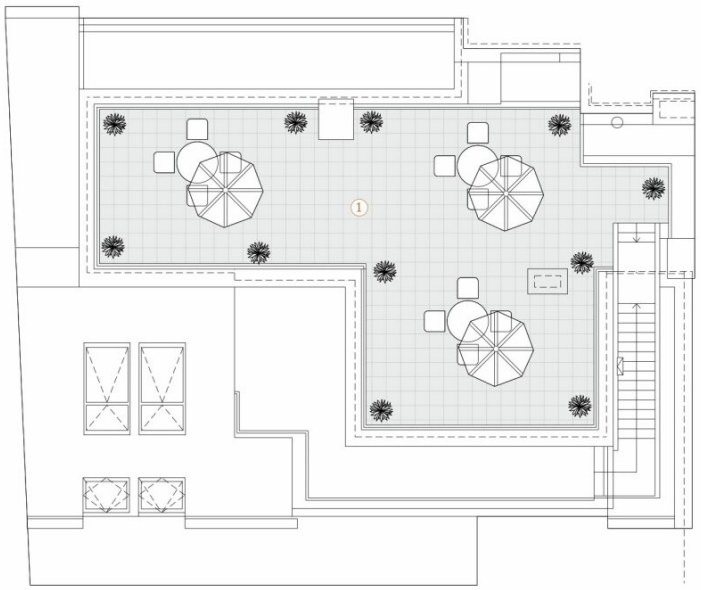
3SI IMMO GROUP

1180 Wien

Top 1.11 • 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 1.11

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung im 18. Wiener Gemeindebezirk vereint modernes Wohnen, hochwertige Materialien und absolute Ruhelage mit großzügigen Freiflächen. Das im Jahr 2023 errichtete Neubauobjekt wurde durch zahlreiche individuell gewählte Sonderausstattungen deutlich über den ursprünglichen Standard hinaus aufgewertet.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 59,7 m² und bietet eine besonders gut durchdachte Raumaufteilung. Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft ein großzügiges, modernes Wohngefühl. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie praktische Nebenflächen.

Direkt dem Wohnbereich vorgelagert befindet sich eine ca. 12,32 m² große Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert und einen schönen Blick ins Grüne bietet. Sie eignet sich ideal für ein entspanntes Frühstück, einen Kaffee im Freien oder ruhige Stunden am Abend.

Besonderes Augenmerk wurde auf die hochwertige und individuelle Ausstattung gelegt. In den Wohnräumen sorgt ein exklusiver Sukupira-Tropenholzboden für eine warme und elegante Atmosphäre. Die Nassräume sowie der Küchenbereich wurden mit außergewöhnlichen Steinböden ausgestattet, deren Materialien mit viel Liebe zum Detail ausgewählt und sorgfältig verlegt wurden.

Auch das Lichtkonzept entspricht dem hohen Anspruch der Wohnung. Die gesamte Wohnung wurde mit hochwertigen Leuchten von Occhio ausgestattet. Die Designleuchten setzen gezielte Akzente und unterstreichen die elegante und moderne Gestaltung der Räume.

Eine weitere Besonderheit ist die Heizungs- und Kühlungsanlage auf Erdwärmebasis. Über Tiefenbohrungen im Erdreich in Verbindung mit einer Wärmepumpe sorgt sie sowohl im Winter als auch im Sommer für angenehme Raumtemperaturen. Die im Erdreich gespeicherte Energie wird zum Heizen und Kühlen genutzt.

Technisch wurde die Wohnung ebenfalls über den klassischen Neubau-Standard hinaus aufgewertet. Ein nachgerüstetes Bussystem ermöglicht eine komfortable und zeitgemäße Steuerung verschiedener Funktionen innerhalb der Wohnung.

Das absolute Highlight befindet sich über der Wohnung. Eine beeindruckende Dachterrasse mit ca. 45,53 m². Gemeinsam mit der Terrasse auf Wohnebene stehen damit rund 58 m² private Freifläche zur Verfügung. Die großzügige Dachterrasse schafft einen außergewöhnlichen Rückzugsort über den Dächern und bietet reichlich Platz für Lounge-, Ess-

und Sonnenbereiche.

Die Kombination aus absoluter Ruhelage, zwei großzügigen Terrassen, hochwertiger Sonderausstattung und modernem Wohnkomfort macht diese Dachgeschosswohnung zu einer besonderen Gelegenheit im 18. Bezirk.

Stellplätze – separat zu mieten:

Top 1.11: Ein regulärer Stellplatz. Miete: **€ 120,– inkl. 20% 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