Exklusives Dachgeschoss mit Dachterrasse und spektakulärem Wienblick



Objektnummer: 22974

Eine Immobilie von IMMOfair

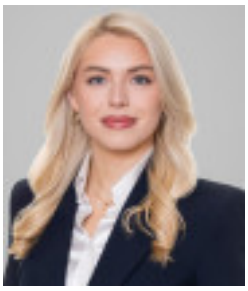
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,51 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	30,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,75
Gesamtmiete	4.109,50 €
Kaltmiete (netto)	3.760,00 €
Kaltmiete	4.109,50 €
Betriebskosten:	349,50 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Michelle Heindl

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien








3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

























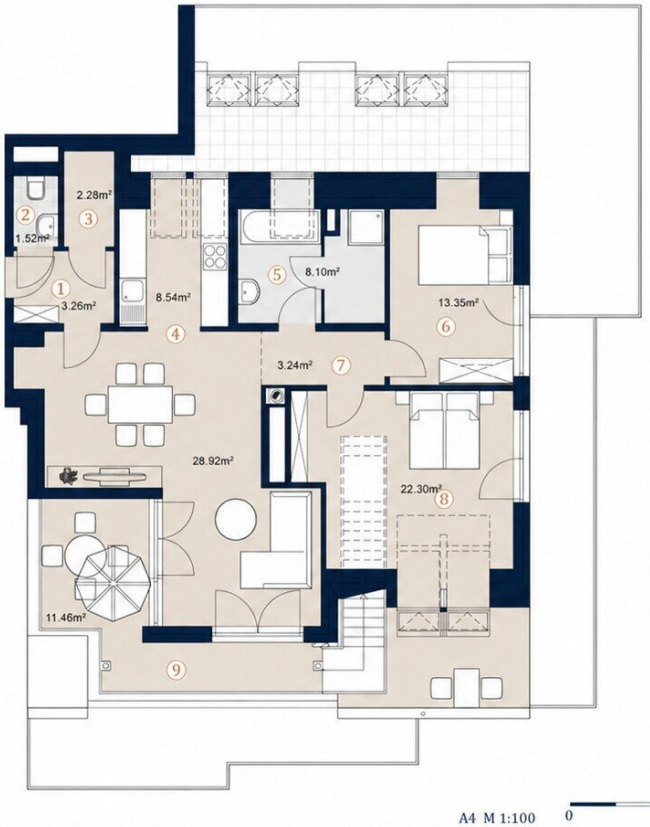
3SI IMMO GROUP

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.

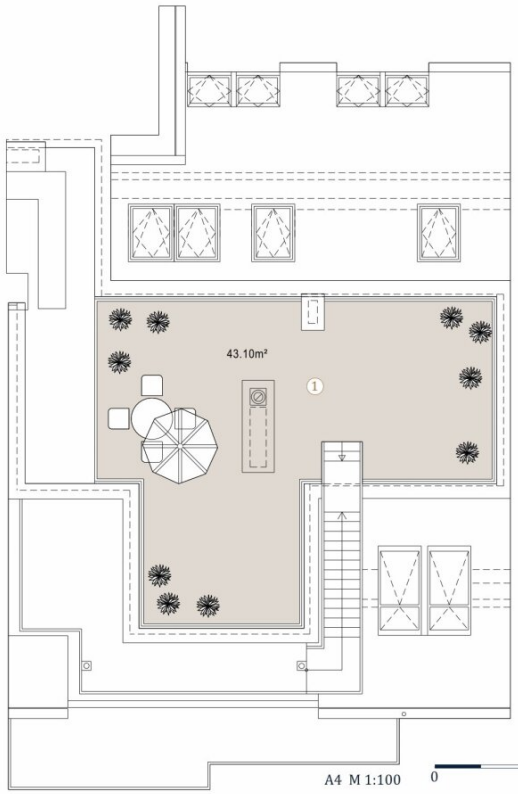
3SI IMMO GROUP

1180 Wien

Top 1.10 • 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.

Objektbeschreibung

Top 1.10

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung im 18. Wiener Gemeindebezirk vereint moderne Architektur, hochwertige Materialien und absolute Ruhelage mit einem beeindruckenden Panoramablick über Wien bis hin zum Kahlenberg. Das im Jahr 2023 errichtete Neubauobjekt wurde durch zahlreiche individuell gewählte Sonderausstattungen nochmals deutlich aufgewertet und bietet ein Wohnambiente auf besonders hohem Niveau.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 91,5 m² und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Küche. Von hier gelangt man direkt auf die ca. 11,46 m² große Terrasse, die mit einem wunderschönen Blick ins Grüne einen ruhigen und geschützten Platz im Freien bietet. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC sowie praktische Nebenflächen ergänzen das Raumangebot. Die Innenwände wurden in Ziegelmassivbauweise ausgeführt und unterstreichen den hochwertigen baulichen Anspruch.

Besonderes Augenmerk wurde auf die individuelle Materialauswahl 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, die mit viel Liebe zum Detail ausgewählt und sorgfältig verlegt wurden.

Auch das Lichtkonzept fügt sich nahtlos in den hohen Ausstattungsanspruch ein: Die gesamte Wohnung wurde mit hochwertigen Leuchten von Occhio ausgestattet. Sie setzen gezielte Designakzente und unterstreichen das elegante Gesamtbild der Räume.

Für zusätzlichen Komfort sorgt eine als Sonderausstattung integrierte Wohnungsstation. Über diese lassen sich zahlreiche Funktionen wie Heizung, Kühlung, Jalousien und Lichthelligkeit zentral steuern und individuell an die persönlichen Bedürfnisse anpassen.

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.

Ein absolutes Highlight befindet sich über der Wohnung: die ca. 41,93 m² große Dachterrasse. Von hier eröffnet sich ein atemberaubender Panoramablick über Wien bis hin zum Kahlenberg. Ob entspannte Sommerabende, ein Frühstück über den Dächern der Stadt oder ein Dinner mit Freunden – diese großzügige Freifläche schafft einen außergewöhnlichen privaten Rückzugsort.

Damit bietet die Wohnung gleich zwei besondere Außenbereiche: die direkt vom Wohn- und Essbereich zugängliche Terrasse mit Grünblick sowie die großzügige Dachterrasse mit beeindruckendem Weitblick über Wien.

Die absolute Ruhelage, die beiden Terrassen, die sorgfältig ausgewählten Materialien, das hochwertige Occhio-Lichtkonzept sowie die technische Sonderausstattung machen diese Immobilie zu einer besonderen Rarität im 18. Bezirk.

Stellplätze – separat zu mieten:

- **Top 1.10:** Ein barrierefreier Stellplatz mit etwa der 1,5-fachen Größe eines regulären Stellplatzes. Mietpreis: **€ 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