Luxuriöse Dachgeschoßwohnung mit atemberaubenden Weitblick und hochwerter Sonderausstattung



Objektnummer: 22976

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,92 m²
WC:	1
Terrassen:	2
Gesamtmiete	6.744,73 €
Kaltmiete (netto)	6.140,00 €
Kaltmiete	6.744,73 €
Betriebskosten:	604,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



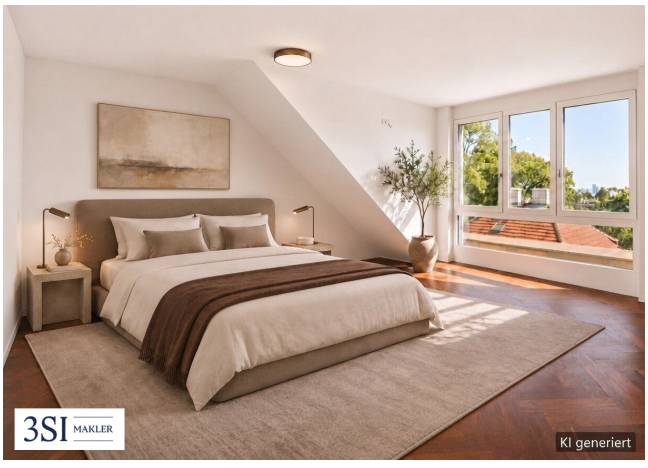
Michelle Heindl

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81
H +43 660 87 06 257






KI generiert








3SI MAKLER
KI generiert


3SI MAKLER


3SI MAKLER

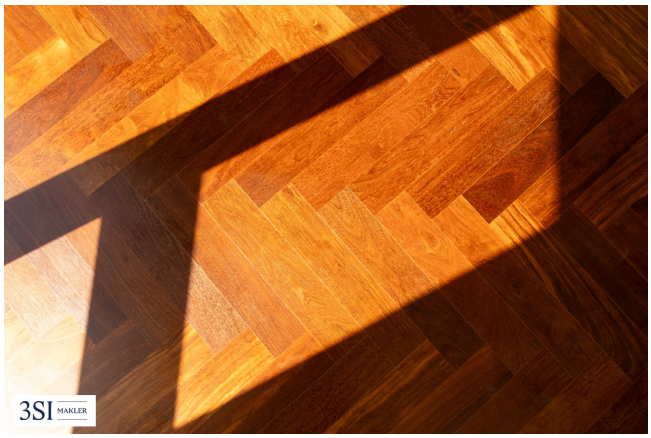







3SI MAKLER
KI generiert


3SI MAKLER


3SI MAKLER








3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

1180 Wien

Top 2.07 • 2. DG

Wohnfläche	145,92 m²
Terrasse	17,38 m²
Dachterrasse	100,63 m²

1	Vorraum
2	Zimmer
3	Bad
4	HWR
5	Wohnküche
6	WC
7	Abstellraum
8	Flur
9	Zimmer
10	Bad
11	Terrasse

...Hause.
...n.

3SI MAKLER



Grundrissdarstellung | nicht zur Maßentnahme

Originalgrundriss unverändert übernommen. Maßangaben laut Ausgangsplan.

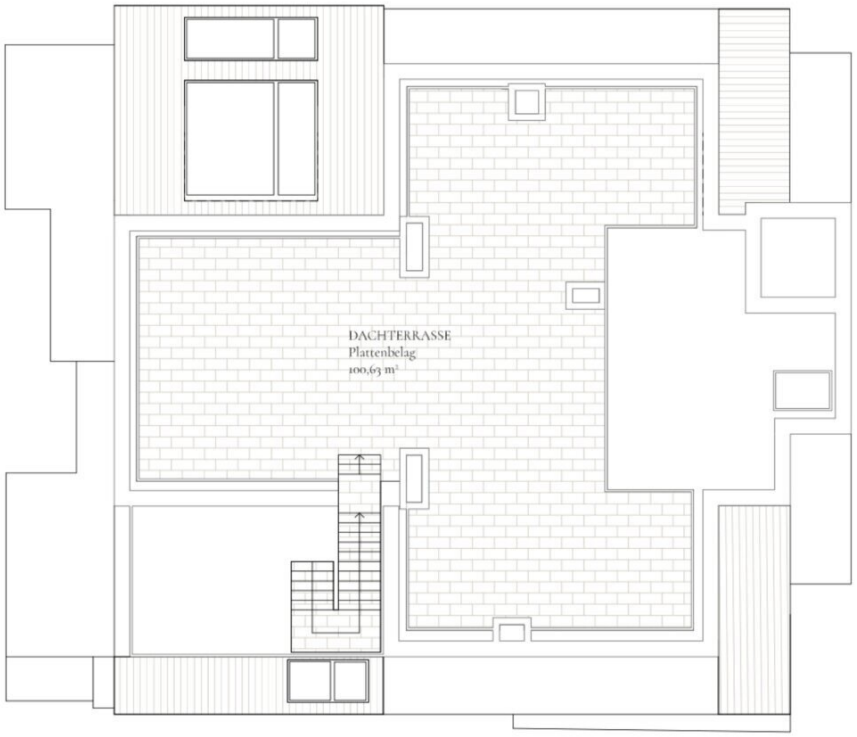
3SI IMMO GROUP

1180 Wien

Top 2.07 • Dachterrasse

Wohnfläche	145,92 m²
Terrasse	17,38 m²
Dachterrasse	100,63 m²

1 Dachterrasse



Grundrissdarstellung | nicht zur Maßentnahme

Originalgrundriss unverändert übernommen. Maßangaben laut Ausgangsplan.

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Top 2.7

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung im 18. Wiener Gemeindebezirk vereint großzügiges Wohnen, exklusive Materialien und höchsten Wohnkomfort mit einem beeindruckenden Panoramablick über Wien. Das im Jahr 2022 errichtete Neubauobjekt wurde durch zahlreiche individuell gewählte Sonderausstattungen aufgewertet und bietet ein Wohnambiente auf besonders hohem Niveau.

Auf einer Wohnfläche von ca. 145,92 m² präsentiert sich die Wohnung derzeit als besonders großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit einem weitläufigen Wohnbereich, einem Schlafzimmer, einer separaten Küche, einem Badezimmer sowie einem zusätzlichen Kabinett. Der großzügige Vorraum unterstreicht das offene Raumgefühl und sorgt für einen repräsentativen Empfangsbereich. Die Innenwände wurden in Ziegelmassivbauweise ausgeführt und unterstreichen den hochwertigen baulichen Anspruch.

Ein besonderes Komfortmerkmal ist der direkte Liftzugang in die Wohnung. Auch die hauseigene Garage ist bequem mit dem Aufzug erreichbar und ermöglicht ein besonders komfortables und privates Wohnerlebnis.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich, der mit einem hochwertigen Kamin mit Echtsteinverkleidung eine besonders elegante und behagliche Atmosphäre schafft. Die separate Küche überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und fügt sich harmonisch in das exklusive Gesamtkonzept ein.

Bei der Gestaltung wurde besonderer Wert auf hochwertige Materialien und individuelle Sonderausstattungen gelegt. Edle Sukupira-Tropenholzböden verleihen den Wohnräumen eine warme und elegante Ausstrahlung. Die Nassräume sowie der Küchenbereich wurden mit außergewöhnlichen Natursteinböden ausgestattet, die mit viel Liebe zum Detail ausgewählt und sorgfältig verlegt wurden.

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.

Neben der exklusiven Ausstattung bietet die Wohnung auch attraktive

Gestaltungsmöglichkeiten. Der derzeit großzügige 2-Zimmer-Grundriss kann bei Bedarf in eine 3-Zimmer-Wohnung umgestaltet werden. Dabei könnte die bestehende Küche in ein zusätzliches Schlafzimmer umgewandelt und das derzeitige Kabinett wieder als Badezimmer genutzt werden. So lässt sich das Raumkonzept flexibel an individuelle Wohnbedürfnisse anpassen.

Ein absolutes Highlight sind die außergewöhnlich großzügigen Freiflächen. Neben einer ca. 17,38 m² großen Terrasse verfügt die Wohnung über eine beeindruckende Dachterrasse mit ca. 100,63 m². Damit stehen insgesamt rund 118 m² private Außenfläche zur Verfügung.

Die weitläufige Dachterrasse eröffnet einen atemberaubenden Panoramablick über Wien und bietet nahezu unbegrenzte Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob großzügige Lounge-Landschaft, stilvoller Essbereich oder private Wohlfühloase unter freiem Himmel – hier entsteht ein außergewöhnlicher Rückzugsort über den Dächern der Stadt.

Stellplätze – separat zu mieten:

- Ein doppelter Stellplatz (2 PKWs). Mietpreis: **€ 240,– 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