# Exklusives Dachgeschoss-Penthouse mit großzügigen Terrassen und traumhaftem Wienblick




**Objektnummer: 22975**

**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Hawelgasse 17 |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1180 Wien |
| **Wohnfläche:** | 151,21 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 4 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 2.690.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 601,78 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81
H +43 660 87 06 257
F +43 1 607 55 80








3SI MAKLER
KI generiert


3SI MAKLER


3SI MAKLER








3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER








3SI MAKLER


3SI MAKLER
KI-generiert


3SI MAKLER



















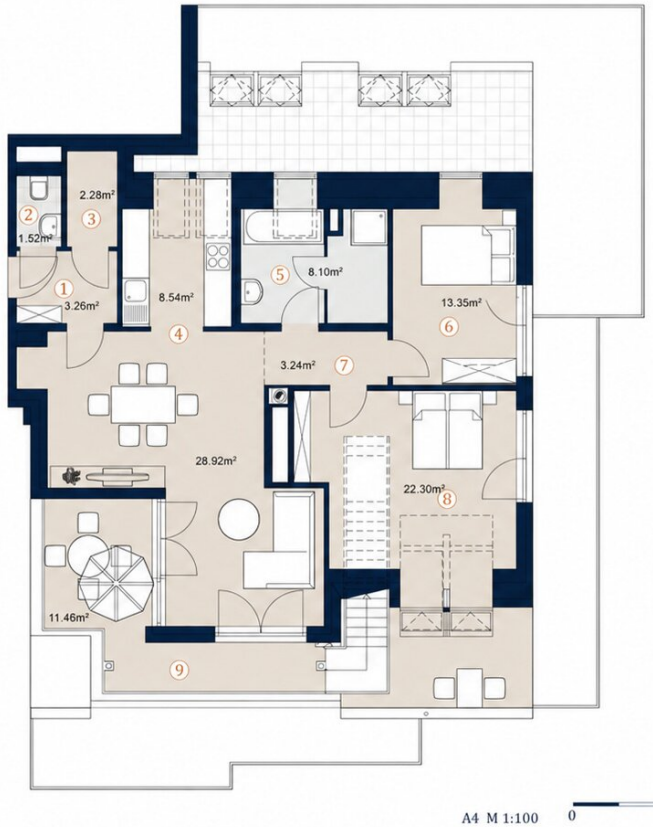
3SI IMMO GROUP

## Hawelgasse 17
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

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

# Hawelgasse 17

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

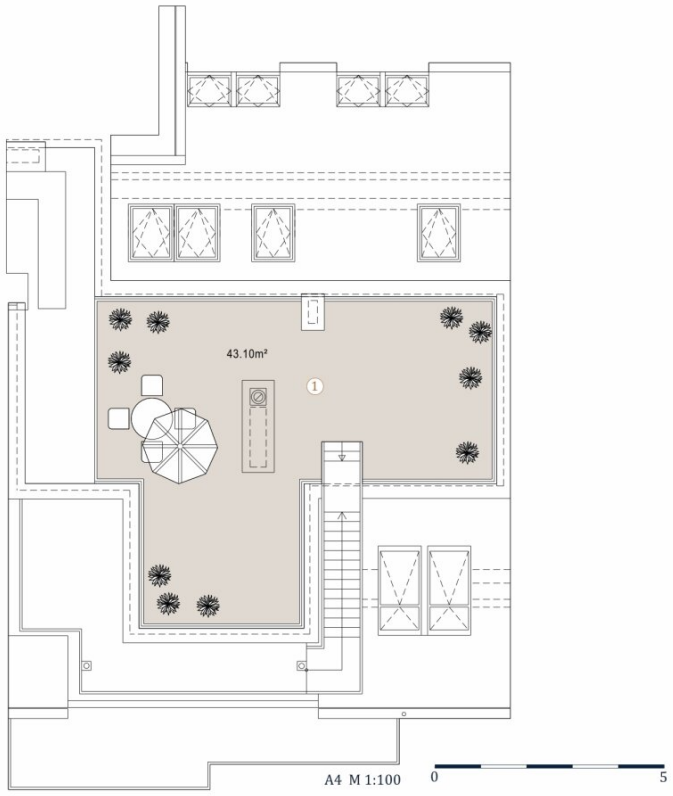
## Hawelgasse 17

1180 Wien

Top 1.10 • DG

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 91.51 m² |
| Terrasse | 41.93m² |

1 DachTerrasse




A4 M 1:100 0 5

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.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

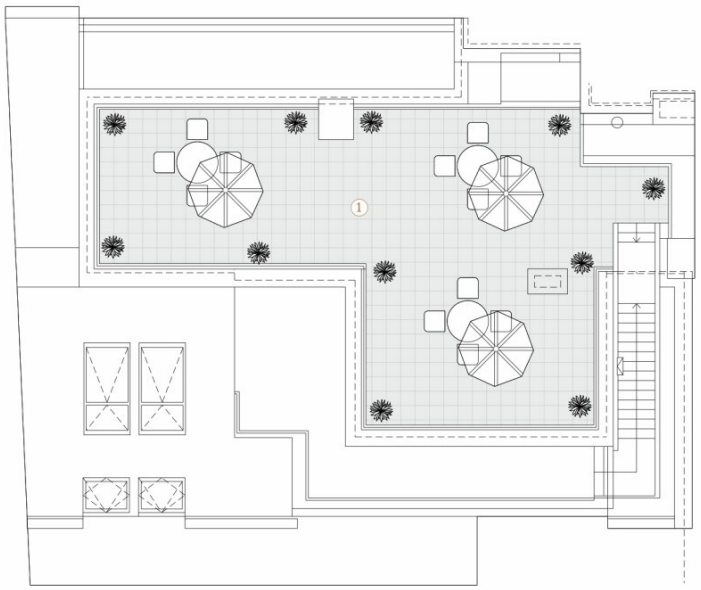
# Hawelgasse 17

1180 Wien

Top 1.11 • 2.DG

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 59.70 m² |
| Terrasse | 57.85 m² |

1 Terrasse




A4 M 1:100

0 5

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

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 zum jeweiligen Wohnungskaufpreis**

Ein regulärer Stellplatz. Kaufpreis: **€ 45.000,–**.

Ein barrierefreier Stellplatz mit etwa der 1,5-fachen Größe eines regulären Stellplatzes. Kaufpreis: **€ 65.000,–**

**Hinweis:** Top 10 kann zur Eigennutzung und Top 11 als Anlegerwohnung erworben werden. Beim Erwerb von Top 11 als Anlegerwohnung wird ein **Preisnachlass von € 100.000,–** gewährt.

## 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.

## 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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <400m
Apotheke <650m
Klinik <1.025m
Krankenhaus <1.200m

**Kinder & Schulen**
Schule <450m
Kindergarten <275m
Universität <1.800m
Höhere Schule <1.925m

**Nahversorgung**
Supermarkt <825m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <2.125m

**Sonstige**
Geldautomat <825m
Bank <1.175m
Post <1.300m

Polizei <1.575m

**Verkehr**
Bus <350m
U-Bahn <1.875m
Straßenbahn <350m
Bahnhof <1.825m
Autobahnanschluss <4.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap