TRAUMLAGE / 7. HERMANNGASSE 1A / 176 m2
DACHWOHNUNG PLUS Terrasse



Objektnummer: 110717-1

Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hermanngasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Kaufpreis:	1.990.000,00 €
Betriebskosten:	390,00 €
USt.:	39,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alexander Lafenthaler

Ticon Immobilienservice
Ausstellungsstr.50/C/2.OG – Regus/Office Center
1020 Wien

T +43 664 1225007
H +43 664 1225007
F +43 1 9618101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.












HAUS
OBER
ÖSTERREICH







Objektbeschreibung

TOPLAGE - PROVISIONSFREI - BAUBEGINN - Planen und gestalten Sie mit. DIREKT VOM BAUTRÄGER!

Auf dem stilvollen Jahrhundertwendehaus in der **Hermanngasse 1A** errichten wir 2 (92 m2 und 176 m2 plus Freifläche) hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnungen

TOP17: EXKLUSIVE DACHGESCHOSS-MAISONETTE MIT GROSSZÜGIGER DACHTERRASSE

In begehrter Lage des 7. Wiener Gemeindebezirks, in der Hermanngasse 1A, gelangt eine außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette mit ca. 176 m² Innenfläche und rund 53 m² Freiflächen zum Verkauf.

Die exklusive Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereiche, eine durchdachte Raumaufteilung und eine beeindruckende Dachterrasse.

DIE HIGHLIGHTS

- Exklusive Penthouse-Maisonette auf zwei Ebenen
- Ca. 176 m² Innenfläche laut Raumaufstellung
- Dachterrasse mit ca. 50,70 m²
- Drei großzügige Schlafzimmer
- Master Bedroom mit exklusivem Badezimmer und Loggia
- Zwei Badezimmer sowie separate WCs
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche

- Separates Büro/Homeoffice
- Abstellraum und Speis
- Ausgezeichnete Infrastruktur im Herzen des 7. Bezirks

RAUMAUFTEILUNG

1. EBENE – PRIVATER SCHLAFBEREICH

Die untere Wohnebene bietet drei großzügige Schlafzimmer und zwei Badezimmer.

Das Master Bedroom mit ca. 19,87 m² bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Badezimmer (ca. 10,62 m²) und der privaten Loggia einen exklusiven Rückzugsbereich. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, einen Doppelwaschtisch und ein WC.

Zwei weitere Schlafzimmer mit ca. 19,36 m² und 11,49 m² sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschtisch und WC bieten höchsten Wohnkomfort.

Ein separates WC und ein Abstellraum ergänzen diese Ebene.

2. EBENE – WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN WIENS

Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche (ca. 56,63 m²).

Die offene Gestaltung bietet ausreichend Platz für eine hochwertige Küche mit Kochinsel, einen großzügigen Essbereich und eine komfortable Wohnlandschaft.

Direkt angrenzend befindet sich die Dachterrasse mit ca. 50,70 m², die viel Raum für eine gemütliche Lounge, einen Essbereich im Freien und entspannte Stunden über den Dächern Wiens bietet.

Ein separates Büro mit ca. 13,16 m², eine Speis und ein Gäste-WC vervollständigen diese Ebene.

LAGE – 1070 WIEN, HERMANNGASSE

Die Hermanngasse liegt im beliebten 7. Wiener Gemeindebezirk Neubau und verbindet urbanes Lebensgefühl mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Die Mariahilfer Straße, die Neubaugasse, der Spittelberg und das MuseumsQuartier sind gut erreichbar. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindung: U3 Neubaugasse, Straßenbahnlinie 49 und Buslinie 13A.

FAZIT

Ein außergewöhnliches Penthouse mit großzügigen Wohnbereichen, drei Schlafzimmern, exklusivem Masterbereich und beeindruckender Dachterrasse – mitten in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und Besichtigungstermine zur Verfügung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <250m

Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap