Dachgeschoss-Traum mit Privatlift und zwei Terrassen – Haberlgasse; 1160 Wien



Objektnummer: 3479/2672

Eine Immobilie von RE/MAX Trend

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	949.000,00 €
Betriebskosten:	356,48 €
USt.:	40,15 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Bernhard Jakob

REMAX Trend
Rochusplatz 1
1030 Wien

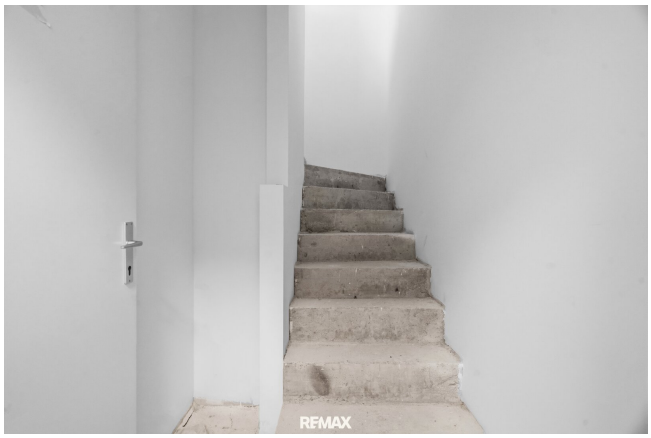

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet








RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX

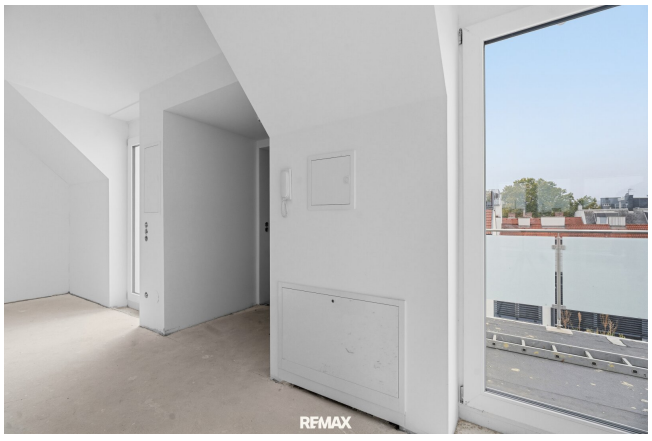

RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet





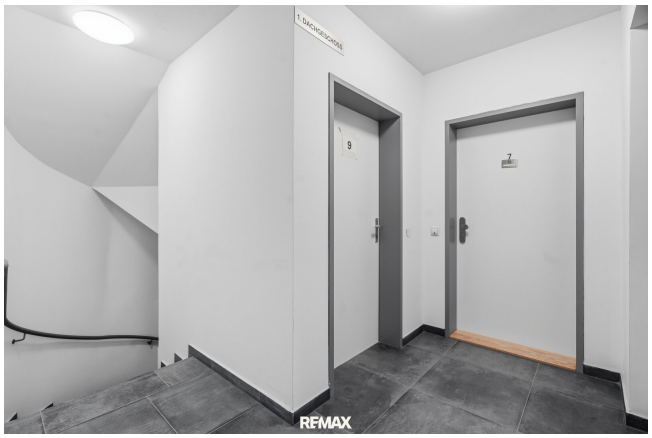



RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Wohnen auf der obersten Etage

Ganz oben, mit Blick ins Grüne und dem Lift als eigenem Wohnungszugang: Diese 118 m² große 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Neubau-Dachgeschossausbau der Haberlgasse verbindet großzügigen Raum, hochwertige Materialien und eine ruhige Lage mitten im urbanen 16. Bezirk.

Die Wohnung ist hell, offen und durchdacht geschnitten. Sie bietet Platz für Familien, Paare mit Arbeitszimmer oder alle, die gerne Gäste empfangen.

Jetzt noch mitgestalten: belagsfertig übernehmen

Die Wohnung befindet sich derzeit im Ausbaustand **„belagsfertig“**. Das ist der ideale Zeitpunkt für Käufer, die ihr Zuhause nach eigenem Geschmack gestalten möchten:

- **Fußböden frei wählbar**: Sie entscheiden selbst, welcher Boden in Ihre Räume kommt, gemäß der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

- **Sanitärgegenstände nach Ihrer Wahl**: Auch die Ausstattung der Bäder und WCs wählen Sie selbst aus dem vorgesehenen Ausstattungsumfang.

- **Sonderwünsche noch leicht umsetzbar**: In dieser Ausbaustufe lassen sich individuelle Anpassungen unkompliziert berücksichtigen, was später nur mit deutlich mehr Aufwand möglich wäre.

So wird aus einer hochwertigen Dachgeschosswohnung Ihr persönliches Zuhause, passend zu Ihrem Stil und Ihrem Alltag.

Highlights auf einen Blick

- **118 m² Wohnfläche** auf 4 Zimmern

- **Belagsfertig**: Fußböden und Sanitärausstattung selbst wählbar, Sonderwünsche gegen Aufpreis möglich

- **Drei Schlafzimmer**, flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer
- **Zwei Terrassen** mit Blick in den begrünten Innenhof
- **Privater Liftzugang**: Der Aufzug führt direkt in die Wohnung, komfortabel, barrierefrei und diskret
- **Zwei Badezimmer** (eines mit Dusche, eines mit Badewanne) und **zwei WCs**
- **Kühlung über Fancoils** und **Fußbodenheizung** mit Luft-Wärme-Pumpe
- **Dreifach-Isolierverglasung** und elektrische Raffstores bzw. Beschattung für die Dachflächenfenster

Raumgefühl und Atmosphäre

Große Fensterflächen und Dachflächenfenster fluten die Räume mit Tageslicht. Die helle, ruhige Gestaltung und der noch offene Ausbau lassen viel Freiraum für Ihre eigenen Ideen. Die Terrassen mit WPC-Belag laden zum Frühstück in der Morgensonne oder zum Feierabend im Grünen ein. Wasseranschluss und Steckdose sind bereits vorhanden, sodass Sie Ihre Terrasse sofort nutzen und bepflanzen können.

Ausstattung im Detail

Auswahl laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung (vom Käufer wählbar)

- Fußböden: z. B. Parkett in Eiche (Landhausdiele, gebürstet und natur geölt)
- Bäder & WCs mit Sanitärobjekten von Villeroy & Boch und Armaturen von hansgrohe
- Waschtisch mit Unterschrank, wandhängendes WC mit Geberit-Betätigungsplatte
- Duschsystem mit Thermostat und Rechteck-Badewanne von Bette

- Großformatige Feinsteinzeugfliesen (60 × 60 Boden, 60 × 120 Wand)

- Handtuchtrockner, optional auch elektrisch betreibbar

Wohnen & Komfort

- Fußbodenheizung mit individueller Wärmezählung und Raumthermostat je Wohneinheit

- Warmwasseraufbereitung über integrierten Speicher

- Elektro-Unterputzinstallation, Telefon-, Kabel- und Internetanschluss

- Weiße Innentüren mit Holzzarge, Wohnungseingangstür als Funktionstür

- Stahlgeländer an Terrassen, Kemperventil und Steckdose auf den Freiflächen

Lage: urban, gut angebunden, ruhig

Die Haberlgasse ist eine ruhige Seitengasse im 16. Bezirk. Die Einkaufsstraße Thaliastraße mit Lebensmittelgeschäften, Lokalen, Apotheken, Drogeriemärkten und Arztpraxen erreichen Sie bequem zu Fuß. Mit der U6, den Straßenbahnlinien 46 und 2 sowie der Buslinie 48A sind Sie in wenigen Minuten in der Innenstadt.

Monatliche Kosten

Laut aktueller Vorschreibung der Hausverwaltung (gültig ab 1.1.2026) betragen die monatlichen Kosten für die Wohnung inklusive Rücklage rund **€ 598,54 brutto** (Betriebskosten € 392,13, Aufzug € 49,49, Rücklage € 156,92).

Ihre Vorteile

- Neubauqualität im Dachgeschossausbau mit moderner Haustechnik

- Individuell gestaltbar: Boden, Sanitär und Sonderwünsche noch frei wählbar
- Privatlift, ideal für Einkauf, Kinderwagen oder bei eingeschränkter Mobilität
- Zwei Terrassen als zusätzlicher Wohnraum im Freien
- Platz für unterschiedliche Lebensmodelle: Familie, Home-Office, Gäste

Überzeugen Sie sich selbst. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin.

Alle Angaben ohne Gewähr; Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Abbildungen und Möblierung dienen der Illustration und sind nicht Teil der Ausstattung.

Anfragen:

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung durch RA Dr. Kogler

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap