EXKLUSIVE DACHGESCHOSS-MAISONETTE | 4 ZIMMER | CA. 50 m² FREIFLÄCHEN | PANORAMABLICK ÜBER WIEN



Objektnummer: 1945/2893

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1812
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	156,47 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	271,55 €
USt.:	31,75 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sia Hyatt

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19























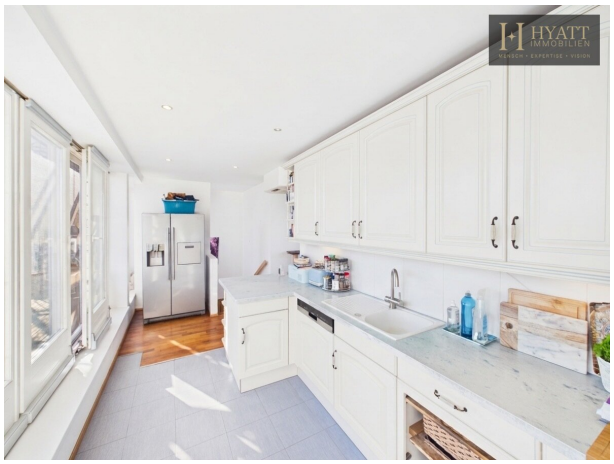




















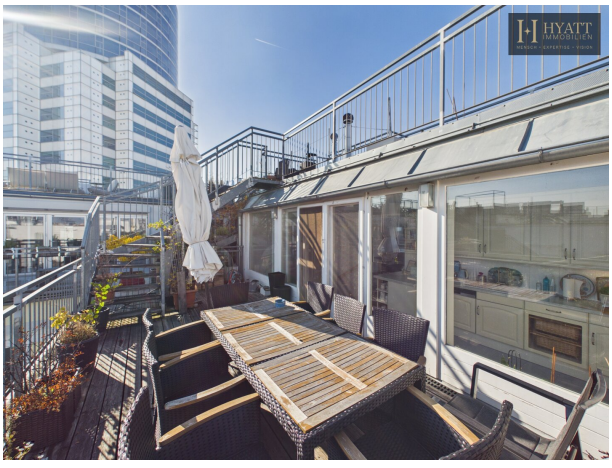














Etage 0

Ungefähre Gesamtfläche(1)
98.3 m²

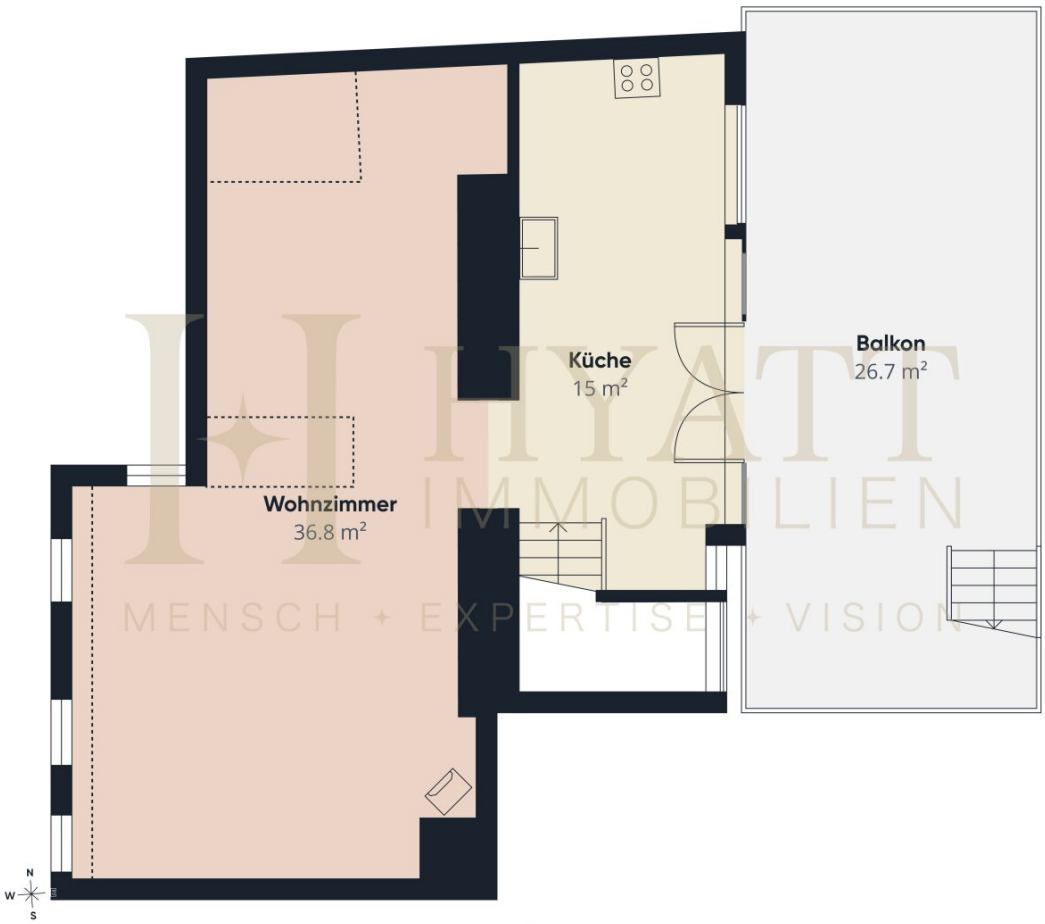
Reduzierte Kopffreiheit
1.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche[1]
51.8 m²

Balkone und Terrassen
26.7 m²

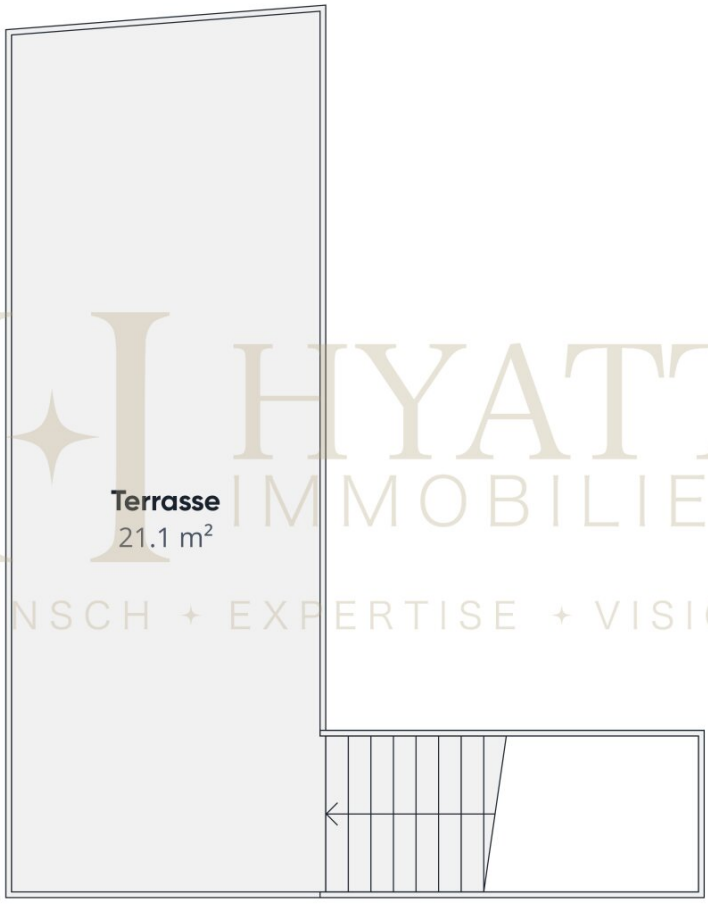
Reduzierte Kopffreiheit
4.7 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



HYATT IMMOBILIEN
MENSCH ✦ EXPERTISE ✦ VISION

N
W E
S

Etage 2

Balkone und Terrassen
21.1 m²

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Etage 0



Etage 1



Etage 2

Ungefähre Gesamtfläche[1]

150.1 m²

Balkone und Terrassen

47.8 m²

Reduzierte Kopffreiheit

6.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Objektbeschreibung

EXKLUSIVES WOHNEN ÜBER DEN DÄCHERN WIENS – GROSSZÜGIGE DACHGESCHOSS-MAISONETTE MIT BALKON UND DACHTERRASSE

In einem gepflegten Wiener Altbau aus dem Jahr 1812 erwartet Sie diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette, die mit einer großzügigen Raumaufteilung, weitläufigen Freiflächen und einem beeindruckenden Ausblick über die Dächer Wiens begeistert.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Wohnebenen und bietet rund **157 m² Gesamtfläche laut Grundriss, und zusätzlich ca. 50 m² Terrassen- und Dachterrassenflächen**. Das durchdachte Raumkonzept mit vier Zimmern schafft ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen und verbindet großzügige Rückzugsbereiche mit einem einladenden Wohnambiente.

WOHNEN AUF ZWEI EBENEN

Die untere Wohnebene bildet den privaten Rückzugsbereich der Maisonette. Hier befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer mit ca. 20,4 m² und 14,6 m² sowie zwei Badezimmer mit ca. 9,3 m² und 2,7 m². Die geräumige Diele verbindet die einzelnen Räume und bietet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Ein weiterer flexibel nutzbarer Raum ergänzt das Platzangebot.

Auf der oberen Wohnebene eröffnet sich ein großzügiger Wohnbereich mit ca. 36,8 m², der viel Platz für individuelle Wohn- und Einrichtungsideen bietet. Die angrenzende Küche mit ca. 15 m² schafft ideale Voraussetzungen für kulinarische Genussmomente und geselliges Beisammensein.

Ein besonderes Highlight ist der direkt zugängliche **Balkon mit ca. 26,7 m²**, der den Wohnraum ins Freie erweitert und zu entspannten Stunden unter freiem Himmel einlädt.

EIN HIGHLIGHT ÜBER DEN DÄCHERN WIENS

Das absolute Herzstück dieser Immobilie ist die zusätzliche, rund **21,1 m² große Dachterrasse** auf der obersten Ebene.

Hier genießen Sie einen beeindruckenden Panoramablick über die Wiener Dachlandschaft bis hin zu markanten Wahrzeichen der Stadt. Ob entspannte Sonnenstunden, gemütliche Abende mit Freunden oder ein Glas Wein bei Sonnenuntergang – diese außergewöhnliche Freifläche bietet ein besonderes Wohngefühl mitten in Wien.

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Exklusive Dachgeschoss-Maisonette in einem gepflegten Wiener Altbau
- 4 Zimmer mit großzügiger und vielseitiger Raumaufteilung
- Ca. 157 m² Gesamtfläche exklusive Freiflächen laut Grundriss
- Zwei Wohnebenen mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereichen
- Großzügiger Wohnbereich mit ca. 36,8 m²
- Separate Küche mit ca. 15 m²
- drei geräumige Schlafzimmer (einer davon Masterbedroom mit Schrankraum und eigenes Bad)
- Zwei Badezimmer
- Balkon mit ca. 26,7 m²
- Zusätzliche Dachterrasse mit ca. 21,1 m²
- Insgesamt ca. 50 m² attraktive Freiflächen
- Beeindruckender Panoramablick über die Dächer Wiens
- Gas-Etagenheizung
- Energieeffizienzklasse B laut Energieausweis
- Attraktive Lage im 2. Wiener Gemeindebezirk

Diese besondere Dachgeschoss-Maisonette vereint großzügiges Wohnen, eine attraktive Raumaufteilung und außergewöhnliche Freiflächen zu einem exklusiven Gesamtpaket. Die Kombination aus urbaner Lage, zwei Wohnebenen und einer Dachterrasse mit beeindruckendem Wienblick macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit für alle, die das Wohnen über den Dächern der Stadt schätzen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap