Wohnungspaket: 3 exklusive Dachgeschosswohnungen mit großzügigen Terrassen und traumhaftem Wienblick



Objektnummer: 22989

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	297,13 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	6
Stellplätze:	4
Kaufpreis:	5.364.000,00 €
Betriebskosten:	1.043,20 €

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


3SI MAKLER


3SI MAKLER
KI generiert


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER
KI generiert


3SI MAKLER








3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER








3SI MAKLER


3SI MAKLER
KI-generiert


3SI MAKLER
KI-bearbeitet


3SI MAKLER


3SI MAKLER
KI generiert


3SI MAKLER

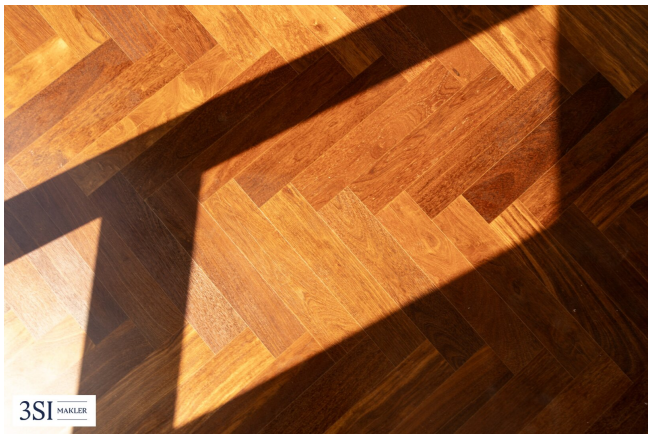



















3SI
MAKLER


3SI
MAKLER

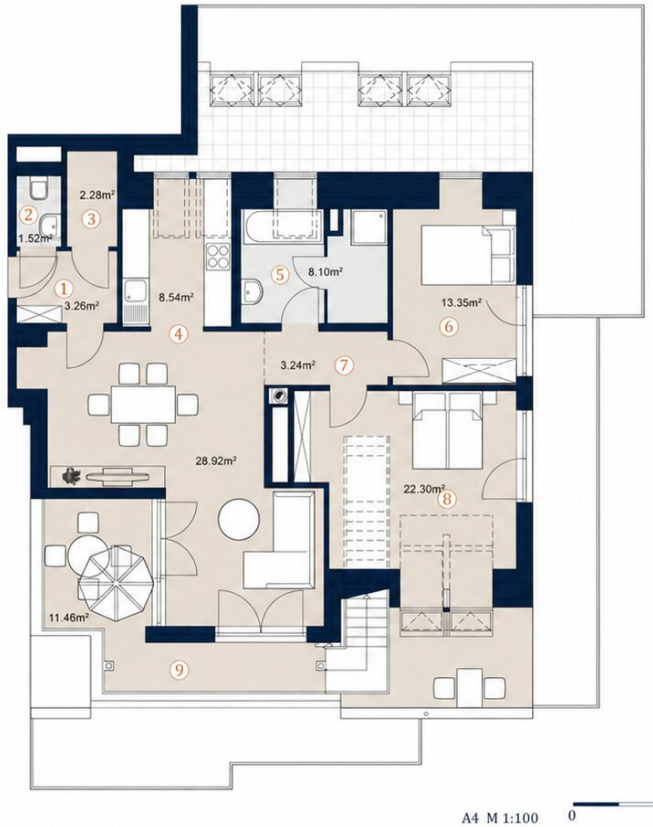
3SI IMMO GROUP

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

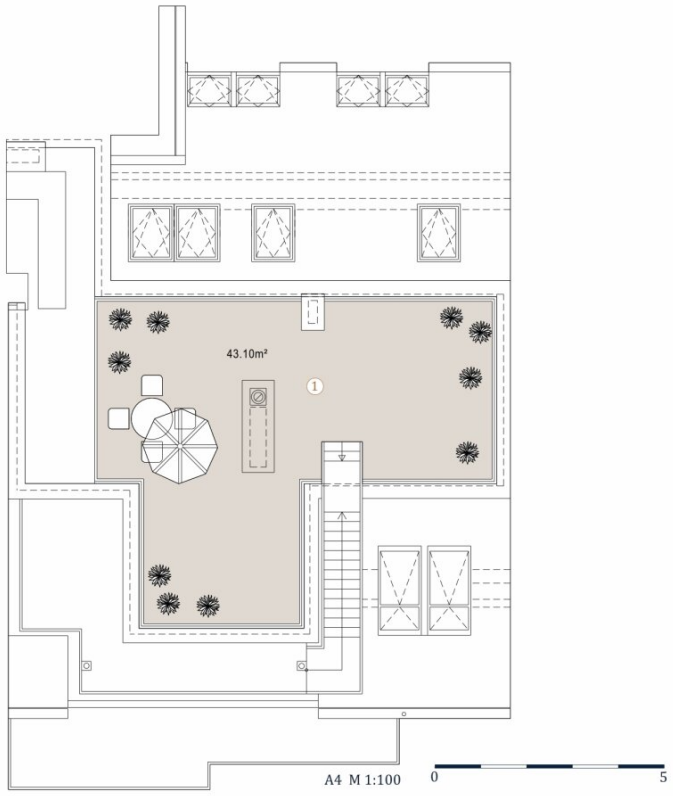
Hawelgasse 17

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

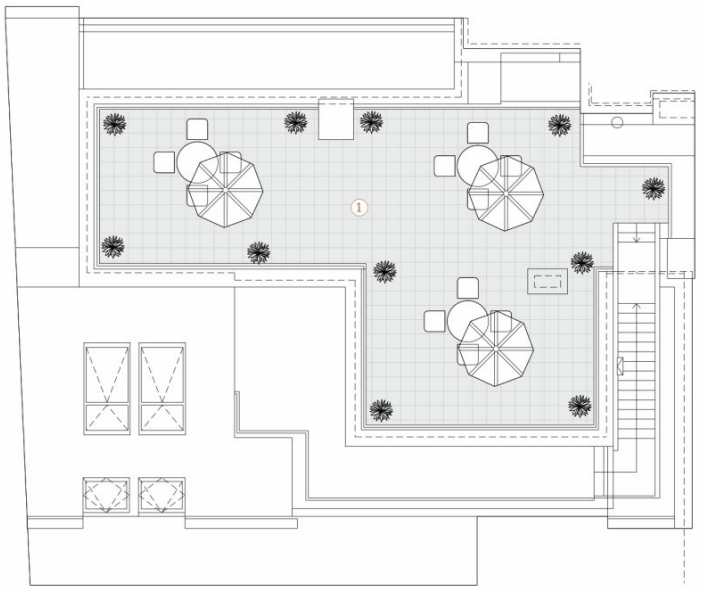
Hawelgasse 17

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.

3SI IMMO GROUP

Hawelgasse 17

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



Grundrissdarstellung | nicht zur Maßentnahme

Originalgrundriss unverändert übernommen. Maßangaben laut Ausgangsplan.

3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

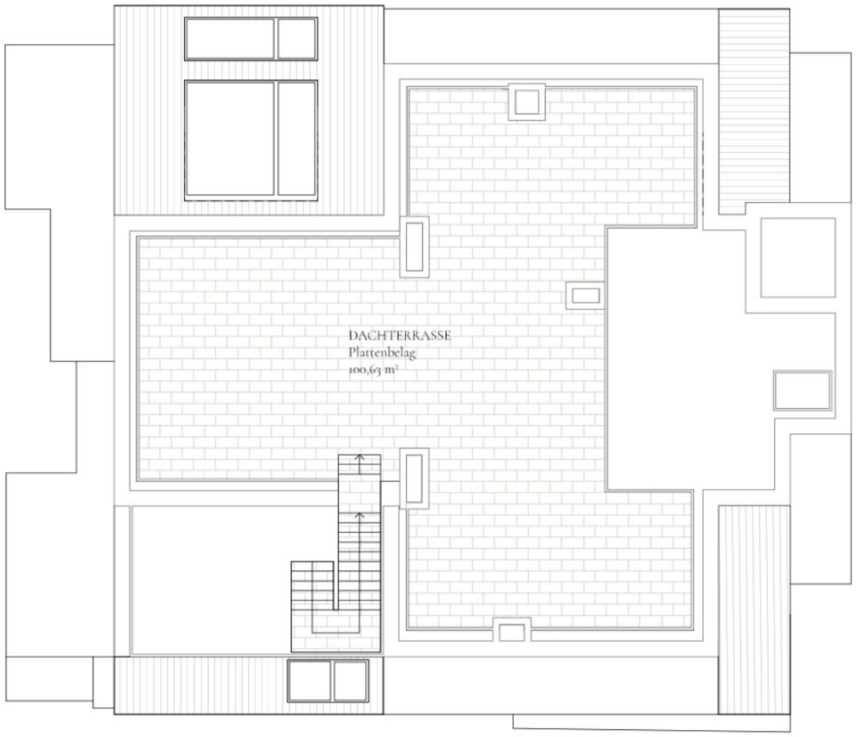
Hawelgasse 17

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 1.10 + 1.11 + 2.7

Im begehrten 18. Wiener Gemeindebezirk gelangt ein außergewöhnliches Paket aus drei hochwertig ausgestatteten Dachgeschosswohnungen zum Verkauf. Die Einheiten Top 1.10, Top 1.11 und Top 2.7 vereinen großzügige Raumkonzepte, individuell ausgewählte Materialien und weitläufige private Außenbereiche mit beeindruckenden Ausblicken über Wien.

Das Wohnungspaket umfasst insgesamt **ca. 297,13 m² Wohnfläche sowie ca. 229,25 m² Freiflächen**, verteilt auf drei Terrassen auf Wohnebene mit zusammen ca. 41,16 m² und drei Dachterrassen mit insgesamt ca. 188,09 m². Die Wohnungen bieten zusammen **sieben Zimmer**, darunter drei Wohnbereiche und vier Schlafzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei Badezimmer, drei separate WCs, zwei ausdrücklich ausgewiesene Abstellräume sowie Vorräume und weitere Nebenflächen. Zwei offene Wohn-, Ess- und Küchenbereiche sowie eine separate Küche vervollständigen das Angebot.

Die drei eigenständigen Einheiten ermöglichen unterschiedliche Nutzungskonzepte – vom Wohnen für mehrere Generationen über die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung bis hin zum Erwerb als Immobilienportfolio. **Top 1.11 und Top 2.7 können alternativ als Anlegerwohnungen zu reduzierten Kaufpreisen erworben werden.**

Top 1.10 – großzügige Drei-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick

Top 1.10 verfügt über ca. 91,51 m² Wohnfläche und überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich samt Küche, zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer, einem separaten WC sowie einem Abstellraum. Direkt vom Wohnbereich gelangt man auf die ca. 11,46 m² große Terrasse, die mit ihrem Grünblick einen geschützten Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 41,93 m² große Dachterrasse. Von hier eröffnet sich ein beeindruckender Panoramablick über Wien bis zum Kahlenberg. Insgesamt stehen dieser Einheit ca. 53,39 m² private Außenfläche zur Verfügung.

Top 1.11 – modernes Wohnen mit rund 58 m² Freifläche

Die ca. 59,70 m² große Top 1.11 bietet einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC und einen Abstellraum.

Die direkt vorgelagerte Terrasse mit ca. 12,32 m² erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Eine zusätzliche Dachterrasse mit ca. 45,53 m² schafft großzügigen Platz für Lounge-, Ess- und Sonnenbereiche. Gemeinsam ergeben die beiden

Außenbereiche ca. 57,85 m² private Freifläche.

Top 2.7 – repräsentatives Wohnen mit direktem Liftzugang

Mit ca. 145,92 m² Wohnfläche bildet Top 2.7 die größte Einheit des Pakets. Laut aktueller Objektbeschreibung präsentiert sich die Wohnung als großzügige Zwei-Zimmer-Wohnung mit einem weitläufigen Wohnbereich, einem Schlafzimmer, einer separaten Küche, einem Badezimmer sowie einem zusätzlichen Kabinett. Ein repräsentativer Vorraum und ein separates WC ergänzen die Raumaufteilung.

Der direkte Liftzugang in die Wohnung sorgt für besonderen Komfort. Auch die hauseigene Garage ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Im Wohnbereich setzt ein hochwertiger Kamin mit Echtsteinverkleidung einen eleganten Akzent und schafft eine behagliche Atmosphäre.

Neben einer ca. 17,38 m² großen Terrasse verfügt die Wohnung über eine beeindruckende Dachterrasse mit ca. 100,63 m². Mit insgesamt ca. 118,01 m² Außenfläche und einem weitläufigen Panoramablick über Wien bietet diese Einheit außergewöhnlich viel Raum unter freiem Himmel.

Darüber hinaus besteht laut Exposé die Möglichkeit, den Grundriss zu einer Drei-Zimmer-Wohnung umzugestalten. Dabei könnte die bestehende Küche in ein zusätzliches Schlafzimmer umgewandelt und das Kabinett wieder als weiteres Badezimmer genutzt werden.

Exklusive Materialien und moderne Haustechnik

Die Wohnungen wurden durch zahlreiche individuell ausgewählte Sonderausstattungen aufgewertet. Edle Sukupira-Tropenholzböden verleihen den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre. In den Nassräumen und Küchenbereichen kommen sorgfältig ausgewählte Stein- beziehungsweise Natursteinböden zum Einsatz. Top 1.10 und Top 1.11 verfügen zudem über hochwertige Leuchten von Occhio, die das anspruchsvolle Gestaltungskonzept unterstreichen.

Eine Heizungs- und Kühlungsanlage auf Erdwärmebasis nutzt Tiefenbohrungen in Verbindung mit einer Wärmepumpe, um ganzjährig angenehme Raumtemperaturen zu schaffen. Fußbodenheizung, Klimatisierung, außenliegender Sonnenschutz und mehrfach verglaste Fenster ergänzen den Wohnkomfort.

Alle Wohnungen lassen sich über eine als Sonderausstattung integrierte Wohnungsstation unter anderem Heizung, Kühlung, Jalousien und Lichthelligkeit zentral steuern. Die Innenwände sind in Ziegelmassivbauweise ausgeführt.

Kaufpreis und Anlegeroption

Die Summe der regulären Einzelkaufpreise für das Wohnungspaket beträgt **€ 5.364.000,–**. Davon entfallen € 1.649.000,– auf Top 1.10, € 1.065.000,– auf Top 1.11 und € 2.650.000,– auf Top 2.7.

Top 1.11 kann alternativ als Anlegerwohnung um € 965.000,– erworben werden. Dies entspricht einem Preisnachlass von € 100.000,– gegenüber dem regulären Kaufpreis. **Für Top 2.7 beträgt der Anlegerkaufpreis € 2.400.000,–**, wodurch sich ein Preisnachlass von € 250.000,– ergibt.

Bei Erwerb von Top 1.10 zum regulären Kaufpreis und von Top 1.11 sowie Top 2.7 zu den angeführten Anlegerkaufpreisen ergibt sich somit eine **Gesamtkaufsumme von € 5.014.000,–**. Die separat angebotenen Garagenstellplätze sind in diesen Beträgen nicht enthalten.

Garagenstellplätze

Zusätzlich können Stellplatzmöglichkeiten für insgesamt vier PKWs erworben werden. Für Top 1.10 wird ein barrierefreier Stellplatz mit etwa der 1,5-fachen Größe eines regulären Stellplatzes um € 65.000,– angeboten. Top 1.11 ist ein regulärer Stellplatz um € 45.000,– zugeordnet. Für Top 2.7 steht ein Doppelstellplatz für zwei PKWs um € 90.000,– zur Verfügung. Die zusätzlich angebotenen Stellplätze ergeben damit einen Gesamtkaufpreis von **€ 200.000,–**.

Beim Kauf aller Stellplätze kann das Wohnungspaket als Ganzes um **€ 5.500.000,--** erworben werden. (Preis ohne Anlegerpreise)

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 <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