LOFTFLAIR ÜBER WIEN – Dachgeschoss mit Galerie & 2 Terrassen | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26636

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,00 m²
Nutzfläche:	68,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	3,15 m²
Heizwärmebedarf:	C 75,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	164,29 €
USt.:	26,36 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

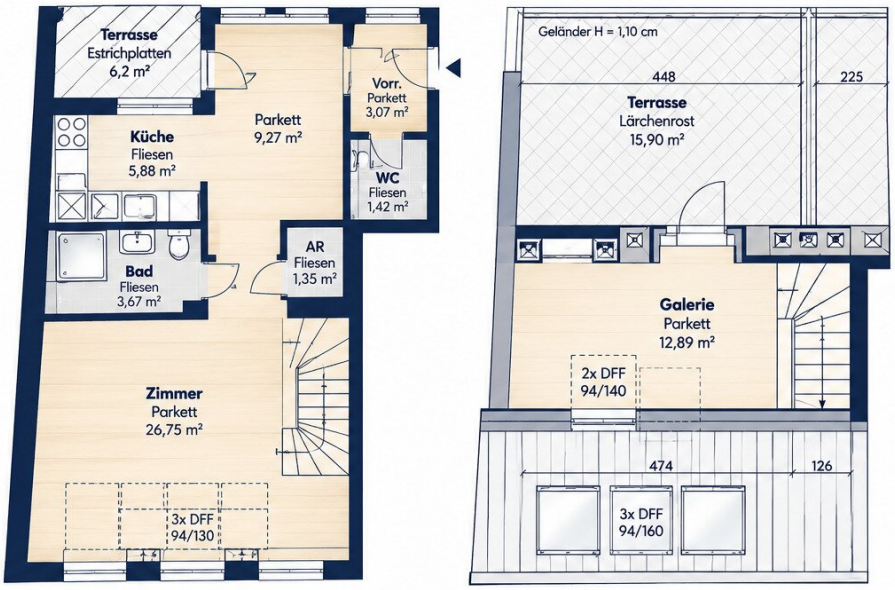


Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN | *Alles aus einer Hand.*

GRUNDRISS | DACHGESCHOSSWOHNUNG – 2 EBENEN

Albrechtsbergergasse, 1120 Wien



EBENE 1 – WOHNEBENE
ca. 48,8 m²

EBENE 2 – GALERIE
ca. 11,2 m²

N

0 1 2 3 4 5 m

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Ebene 1 – Wohnebene

Zimmer	26,75 m²
Küche	5,88 m²
Bad	3,67 m²
Vorraum	3,07 m²
WC	1,42 m²
Abstellraum (AR)	1,35 m²
Parkettbereich	9,27 m²
Summe Ebene 1	**ca. 48,8 m²**

Ebene 2 – Galerie

Galerie	12,89 m²
Summe Ebene 2	**ca. 11,2 m²**

Wohnfläche gesamt	**ca. 60,0 m²**

Freiflächen

Terrasse (Ebene 1)	6,20 m²
Terrasse (Ebene 2)	15,90 m²
Freifläche gesamt	**ca. 18,5 m²**

Die Maße sind den Einreichplänen entnommen und können in der Natur geringfügig abweichen. Planstand: 01/2025.






NEW YORK
MONACO
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN


ZELLMANN

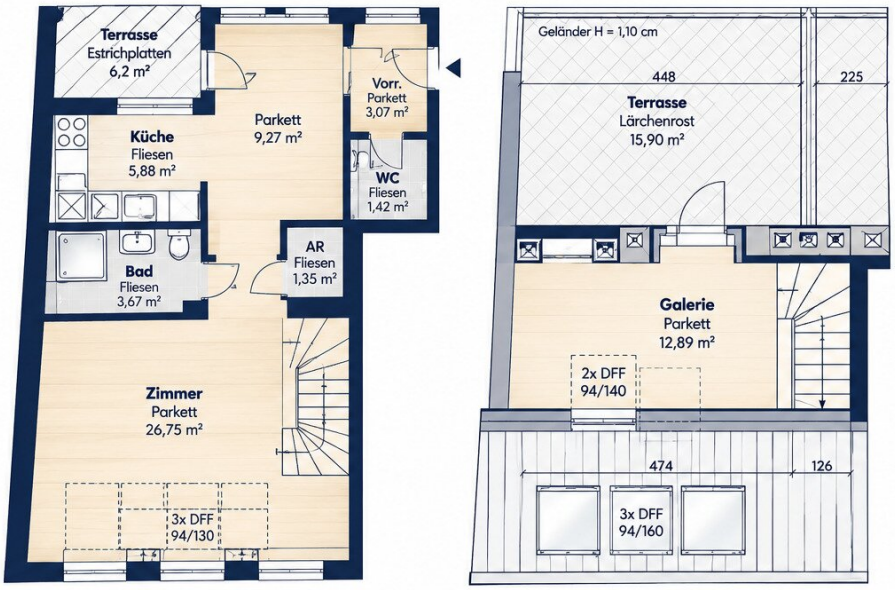

ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN

ZELLMANN® IMMOBILIEN | *Alles aus einer Hand.*

GRUNDRISS | DACHGESCHOSSWOHNUNG – 2 EBENEN

Albrechtsbergergasse, 1120 Wien



EBENE 1 – WOHNEBENE
ca. 48,8 m²

EBENE 2 – GALERIE
ca. 11,2 m²

N

0 1 2 3 4 5 m

FLÄCHENAUFSTELLUNG

Ebene 1 – Wohnebene

Zimmer	26,75 m²
Küche	5,88 m²
Bad	3,67 m²
Vorraum	3,07 m²
WC	1,42 m²
Abstellraum (AR)	1,35 m²
Parkettbereich	9,27 m²
Summe Ebene 1	**ca. 48,8 m²**

Ebene 2 – Galerie

Galerie	12,89 m²
Summe Ebene 2	**ca. 11,2 m²**

Wohnfläche gesamt	**ca. 60,0 m²**

Freiflächen

Terrasse (Ebene 1)	6,20 m²
Terrasse (Ebene 2)	15,90 m²
Freifläche gesamt	**ca. 18,5 m²**

Die Maße sind den Einreichplänen entnommen und können in der Natur geringfügig abweichen. Planstand: 01/2025.

Objektbeschreibung

ZWEI TERRASSEN. ZWEI EBENEN. EIN BESONDERES WOHNGEFÜHL.

Es gibt Wohnungen, die vor allem über Quadratmeter funktionieren. Und es gibt Wohnungen, bei denen schon beim Eintreten das **Raumgefühl** den Unterschied macht.

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung gehört eindeutig zur zweiten Kategorie. Licht von oben, die offene Raumgestaltung, eine Galerie und gleich zwei private Terrassen verleihen ihr einen beinahe loftartigen Charakter – mitten in Wien und dennoch angenehm zurückgezogen über den Dächern der Stadt.

Auf rund **60 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen** entsteht ein Zuhause für Menschen, die keine klassische Wohnung suchen, sondern Individualität, Freiraum und ein besonderes Wohngefühl.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen
- ca. 60 m² Wohnfläche
- ca. 18,5 m² Freiflächen
- zwei private Terrassen
- offener Wohn-/Essbereich mit viel Tageslicht
- Galerie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- separates Vorzimmer
- Einbauküche

- Badezimmer
- Abstellraum
- Lift
- sofort verfügbar

ANKOMMEN – UND SOFORT DAS BESONDERE SPÜREN

Bereits vom Vorzimmer öffnet sich der Blick in den großzügigen Wohnbereich. Statt vieler kleiner Räume prägen Offenheit und Licht die Wohnung. Die Architektur des Dachgeschosses mit ihren Fensterflächen, unterschiedlichen Ebenen und der sichtbaren Treppenverbindung schafft jene Atmosphäre, die klassische Grundrisse nur selten bieten.

Das Ergebnis ist ein Wohnraum, der großzügiger wirkt, als es die reine Quadratmeterzahl vermuten lässt.

WOHNEN, ESSEN, KOCHEN – OFFEN UND KOMMUNIKATIV

Der Wohn-/Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Die großen Dachflächenfenster bringen viel Tageslicht in den Raum und unterstreichen den offenen Charakter.

Sofa, Esstisch und Küche bilden einen zusammenhängenden Lebensbereich, ohne beliebig zu wirken. Die Küche liegt praktisch unmittelbar daneben und ermöglicht kurze Wege im Alltag.

Besonders schön: Bereits auf dieser Wohnebene steht eine eigene Terrasse zur Verfügung. Die Terrassentür einfach öffnen, den Kaffee nach draußen tragen – und aus Wohnfläche wird Lebensraum.

DIE GALERIE – DAS ELEMENT, DAS DIE WOHNUNG BESONDERS MACHT

Über die offene Innentreppe gelangt man auf die zweite Ebene. Die Galerie ist wesentlich mehr als nur zusätzliche Fläche: Sie gibt der Wohnung ihren unverwechselbaren Loftcharakter.

Ob Schlafbereich, Homeoffice, Bibliothek, Atelier oder privater Rückzugsort – hier lässt sich ein eigener Bereich schaffen, ohne das offene Wohnkonzept aufzugeben.

Und genau von dieser Ebene gelangt man auf das zweite große Highlight der Wohnung: die obere Terrasse.

ZWEI TERRASSEN – FREIRAUM AUF BEIDEN EBENEN

Insgesamt stehen rund **18,5 m² private Freiflächen** zur Verfügung. Und gerade die Aufteilung auf zwei Ebenen macht ihren besonderen Reiz aus.

Die Terrasse auf der Wohnebene eignet sich perfekt für Frühstück, Essen oder den schnellen Schritt nach draußen.

Die obere Terrasse wirkt dagegen deutlich privater. Hier lässt sich ein eigener Rückzugsort über den Dächern schaffen – für einen ruhigen Abend, ein Glas Wein oder einfach ein paar Minuten Abstand vom Stadtleben.

AUSSTATTUNG UND KOMFORT

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und kann kurzfristig übernommen werden. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden; Badezimmer, Abstellmöglichkeiten und ein Kellerabteil ergänzen das Raumangebot.

Die Beheizung sowie die Warmwasserbereitung erfolgen wohnungsweise über eine Gas-Kombitherme.

Ein Lift im Haus erleichtert den täglichen Zugang zum Dachgeschoss.

FÜR WEN PASST DIESE WOHNUNG?

Vor allem für Singles und Paare, die bewusst anders wohnen möchten: offen, hell, urban und mit mehr Freiraum als in einer klassischen Zwei-Zimmer-Wohnung.

Sie ist kein Zuhause für Menschen, die möglichst viele getrennte Zimmer suchen. Ihre Stärke liegt genau im Gegenteil: **Offenheit, Individualität und Lebensgefühl.**

LAGE – URBANES MEIDLING MIT SEHR GUTER INFRASTRUKTUR

Die Wohnung liegt in einer gewachsenen Wohnlage im 12. Wiener Gemeindebezirk. Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Gastronomie und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld.

Die U-Bahn sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in andere Teile Wiens.

Mit dem Wilhelmsdorfer Park und dem Steinbauerpark stehen außerdem Grünräume in der

näheren Umgebung zur Verfügung – während zuhause gleich zwei eigene Terrassen für privaten Freiraum sorgen.

UNSER RESÜMEE

Diese Wohnung lebt nicht von 60 m². Sie lebt davon, wie sich diese 60 m² anfühlen.

Zwei Ebenen, eine offene Galerie, viel Licht und zwei private Terrassen schaffen ein Zuhause mit einer Eigenständigkeit, die man in dieser Größenklasse nur selten findet. Wer klassisches Wohnen sucht, findet viele Alternativen. Wer dagegen Loftgefühl, Individualität und Freiraum über den Dächern Wiens sucht, sollte diese Wohnung persönlich erleben.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> Suchagent anlegen

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den

vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap