Stilvolles Wohnen I Dachgeschosswohnung mit 2 Terrassen



Objektnummer: 4724/20203

Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hetzendorfer Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien,Meidling
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 24,87 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	569.000,00 €
Betriebskosten:	403,17 €
Heizkosten:	100,70 €
USt.:	60,46 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nadine Jeitschko

OPTIN Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 17 / 7























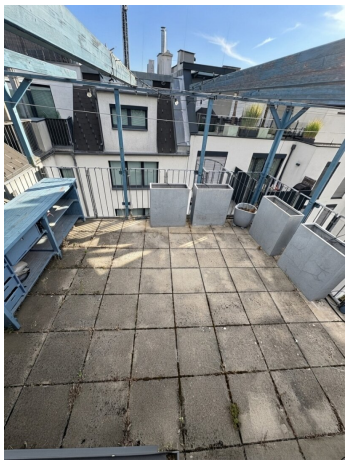




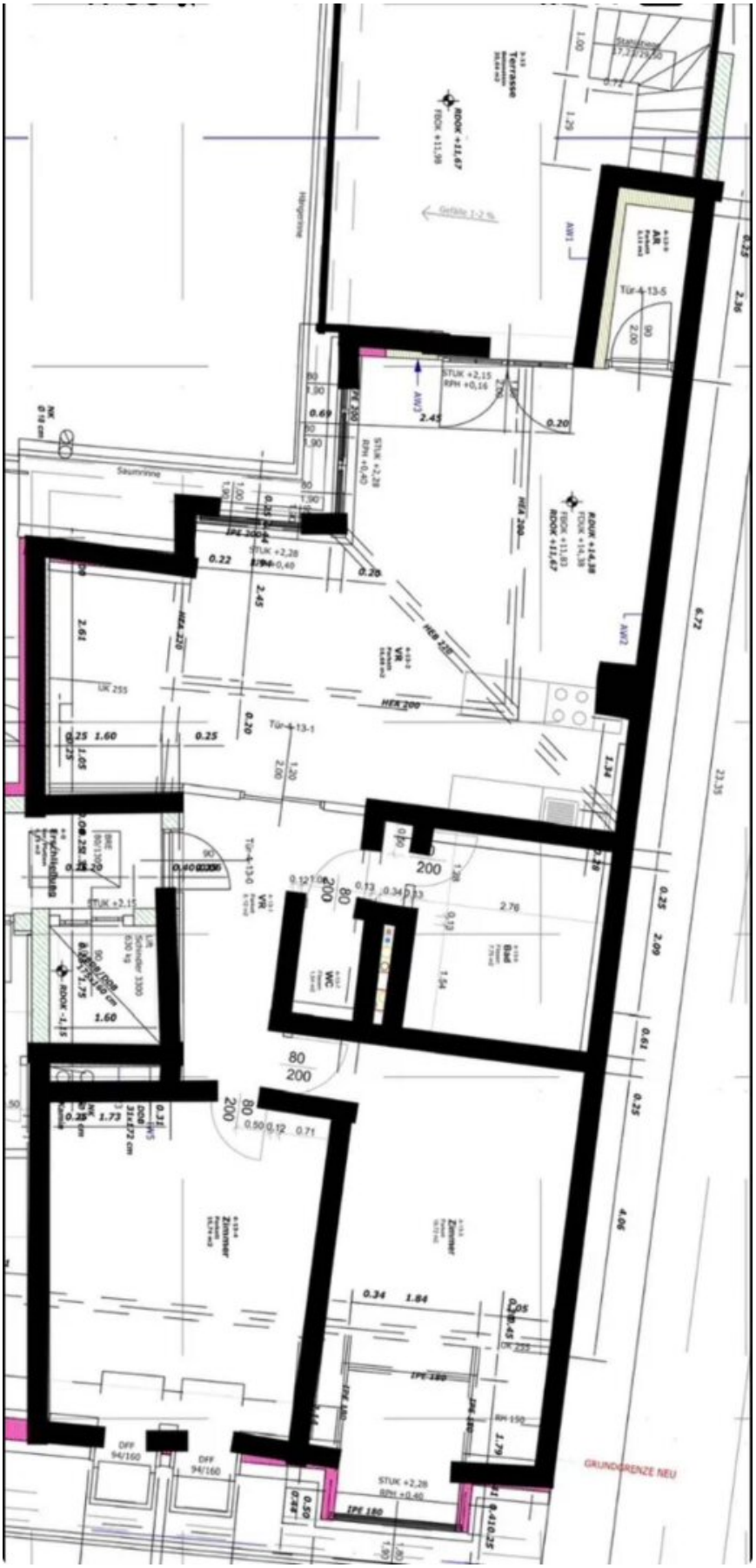









DAIKIN


Terrasse
Hauptstrasse
Steuerstrasse
Gefälle 1-2 %
Tür 4.13-5
Tür 4.13-1
Tür 4.13-0
Eingangsbereich
Zimmer
Zimmer
WC
Bad
VR
AR
GRUNDGRENZE NEU
STUK +2,15
RPH +0,16
STUK +2,28
RPH +0,40
STUK +2,28
RPH +0,40
STUK +2,15
ROOK +13.67
FOOK +11.99
EOUR +14.39
FOOK +14.39
FOOK +11.93
ROOK +11.67
HEA 200
HEA 320
IPE 180
IPE 220
UK 255
UK 225
DFF 94/160
DFF 94/160
6.72
22.35
4.06
2.09
2.36
2.45
2.61
1.60
1.73
2.78
1.84
1.79
410.35

Geländer h= 1,1 m
Stahlstiege
17,23/29,50
Terrasse
Hangpfanne
Neigung 7°
NK
Ø 16 cm
Saumrinne
Geländer h=110cm
Geländer h=110cm
Dachterrasse
Holz
39,06 m2
FBOK + 14,97
RDOK + 14,58
RDUK + 14,38
Geländer h=110cm
Neigung 1%

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen über den Dächern Wiens – Stilvolle Dachgeschosswohnung mit zwei großzügigen Terrassen

Großzügige Wohnflächen, hochwertige Ausstattung und rund 60 m² private Freiflächen – diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in der Hetzendorfer Straße vereint urbanen Wohnkomfort mit einem besonderen Maß an Lebensqualität.

Die stilvolle 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 96 m², einem durchdachten Raumkonzept und zwei großzügigen Terrassen, die vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung und individuellen Gestaltung bieten. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme natürliche Belichtung und unterstreichen das helle, einladende Wohnambiente. Die harmonische Verbindung von Wohnküche, Essbereich und direktem Terrassenzugang schafft ein modernes und zugleich behagliches Raumgefühl.

Zwei komfortable Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot und bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Zwei Terrassen – außergewöhnlicher Freiraum auf zwei Ebenen

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die beiden großzügigen Außenbereiche mit einer Gesamtfläche von rund 60 m².

Die **ca. 25 m² große, zum ruhigen Innenhof ausgerichtete Terrasse** ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich. Sie bietet den idealen Rahmen für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende oder ein gemütliches Frühstück an der frischen Luft. Über eine eigene Treppe gelangen Sie auf die **ca. 35 m² große private Dachterrasse**, die einen zusätzlichen, exklusiven Rückzugsort über den Dächern der Stadt eröffnet. Ob als stilvolle Outdoor-Lounge, Sonnenplatz oder individuell gestaltete Wohlfühloase – hier genießen Sie ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und Freiraum.

Wohnkomfort trifft auf stilvolle Ausstattung

Neben der großzügigen Raumaufteilung überzeugt die Wohnung durch ausgewählte Ausstattungsmerkmale, die Komfort und Wohnqualität zu jeder Jahreszeit gewährleisten. Die Klimageräte in den Hauptzimmern sorgen insbesondere während der Sommermonate für angenehme Raumtemperaturen. In der kühleren Jahreszeit schafft der neu adaptierte Kaminofen eine behagliche Atmosphäre und setzt zugleich einen stilvollen Akzent im

Wohnbereich. Die offene Wohnküche fügt sich harmonisch in das großzügige Raumkonzept ein und schafft einen kommunikativen Mittelpunkt für das tägliche Leben.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Klimageräte in den Hauptzimmern
- Neu adaptierter Kaminofen
- Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- Offene Wohnküche mit integriertem Essbereich
- Zwei komfortable Schlafzimmer
- Großzügiges Badezimmer
- Praktischer Abstellraum
- Direkter Zugang zur Hauptterrasse vom Wohnbereich

Zusätzlicher Komfort im Alltag

Auch abseits der Wohnräume bietet diese Immobilie attraktive Annehmlichkeiten. Ein eigener Garagenstellplatz im Haus ermöglicht komfortables und witterungsgeschütztes Parken. Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil schafft zusätzliche Stauraummöglichkeiten.

Die Kombination aus großzügigen Innenräumen, weitläufigen Außenflächen und praktischen Nebenflächen macht diese Dachgeschosswohnung zu einem vielseitigen Zuhause mit hohem Wohnkomfort.

Die Highlights auf einen Blick

- **Lage:** Hetzendorfer Straße, Wien

- **Wohnfläche:** ca. 96 m²
- **Zimmer:** 3
- **Schlafzimmer:** 2
- **Terrasse:** ca. 25 m², zum ruhigen Innenhof ausgerichtet
- **Private Dachterrasse:** ca. 35 m²
- **Gesamte Freifläche:** ca. 60 m²
- **Wohnbereich:** großzügige, offene Wohnküche mit Essbereich
- **Badezimmer:** großzügig gestaltet
- **Besonderheiten:** neu adaptierter Kaminofen, Klimageräte, Abstellraum
- **Parkmöglichkeit:** eigener Garagenstellplatz im Haus
- **Zusätzliche Nutzfläche:** Kellerabteil

Ein Zuhause für höchste Wohnansprüche

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint großzügiges Wohnen mit einem seltenen Angebot an privaten Freiflächen. Die beiden Terrassen, das durchdachte Raumkonzept und die komfortable Ausstattung schaffen ein Wohnambiente, das sowohl durch Funktionalität als auch durch besondere Lebensqualität überzeugt. Ob als stilvoller Lebensmittelpunkt für Paare oder als großzügiges Zuhause für eine kleine Familie – diese Immobilie bietet den idealen Rahmen für individuelles Wohnen mit viel Freiraum.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap