WOHNEN AUF DREI EBENEN. AUSBLICK INKLUSIVE. Außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit 2 Terrassen im Botschaftsviertel



Badezimmer - Ebene 1

Objektnummer: 5630/516

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	151,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	291,40 €
USt.:	36,26 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.

















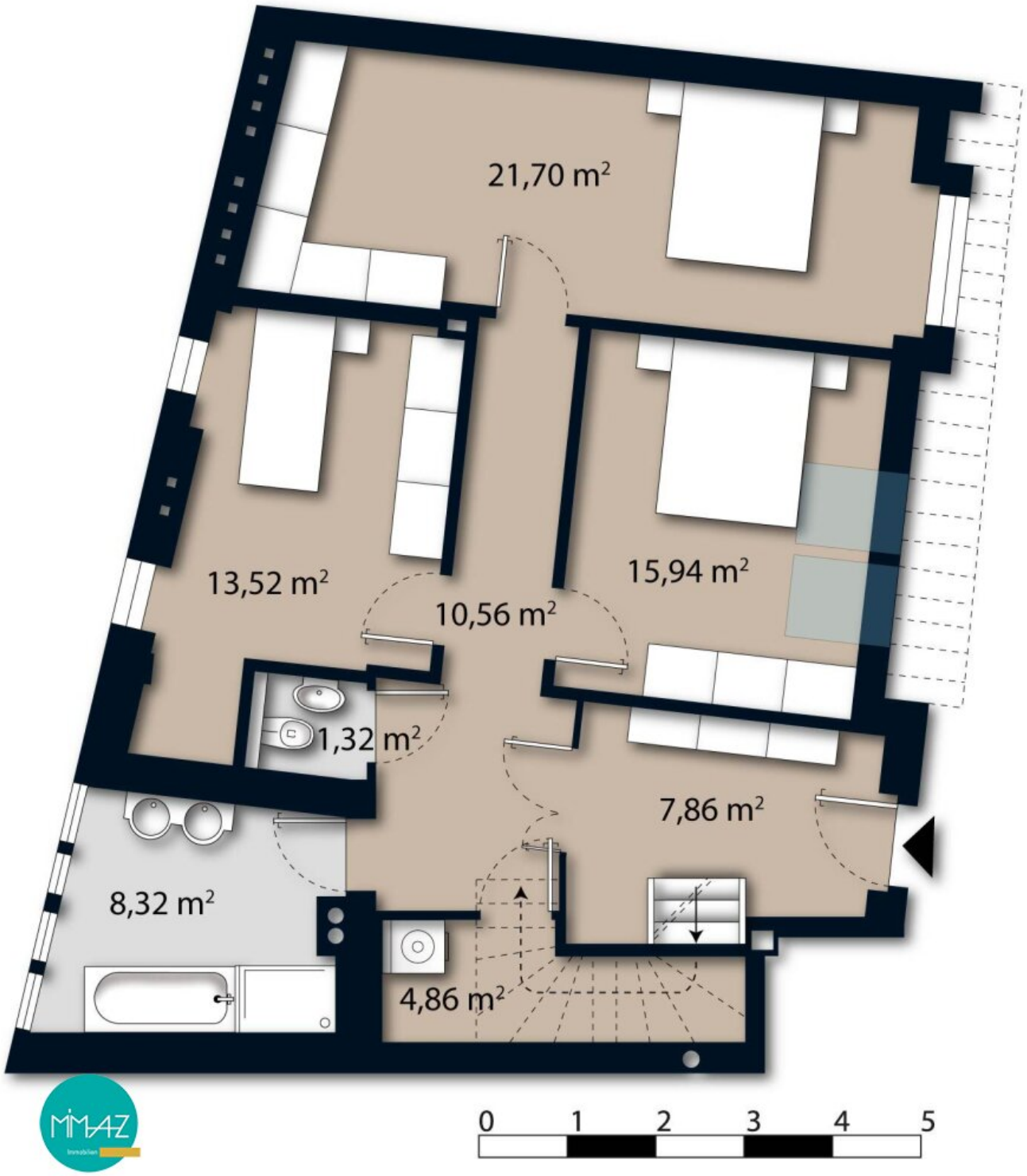


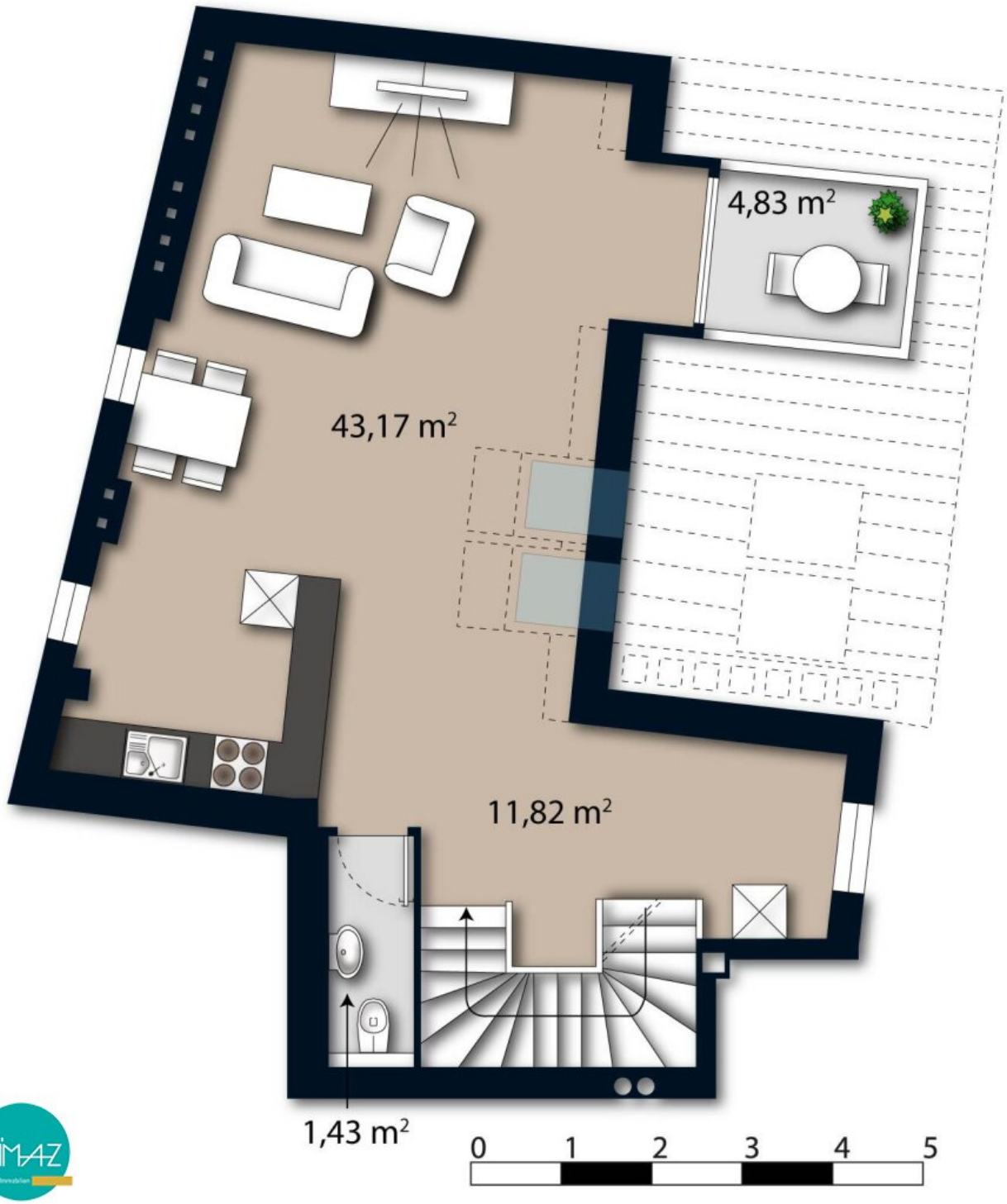


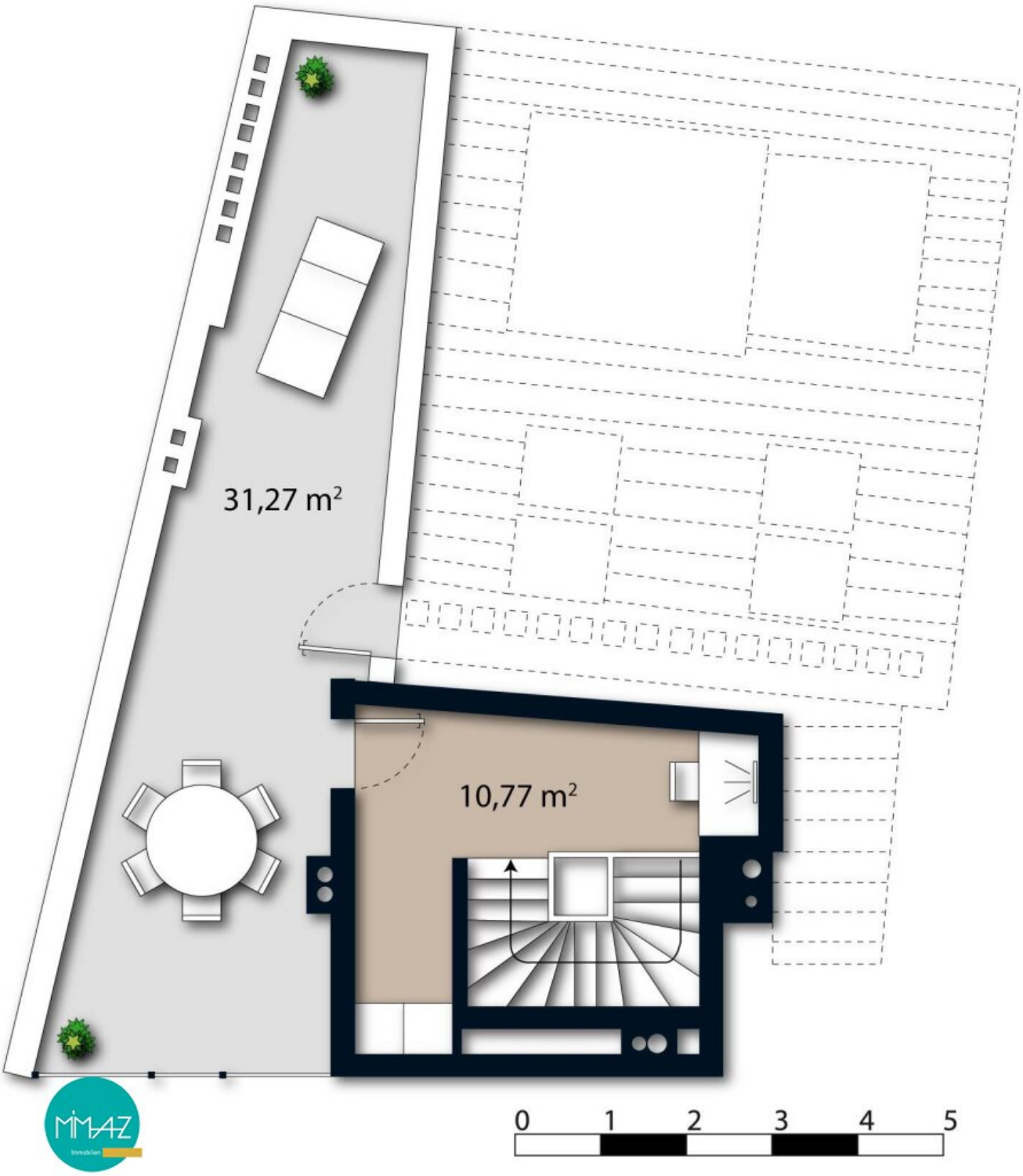





STEINSTHEN


21,70 m²
13,52 m²
10,56 m²
15,94 m²
1,32 m²
7,86 m²
8,32 m²
4,86 m²
0
1
2
3
4
5


4,83 m²
43,17 m²
11,82 m²
1,43 m²
0
1
2
3
4
5


31,27 m²
10,77 m²
0
1
2
3
4
5

Objektbeschreibung

ALLES AUSSER GEWÖHNLICH: WO AUSSICHT ZUHAUSE IST!

Spektakulärer Wienblick | 151 m² Wohnfläche auf 3 Ebenen | 36 m² Terrassen | Garagenplatz

Historische Substanz trifft auf modernes Wohnen über den Dächern Wiens. Der repräsentative, großbürgerliche Altbau bildet den architektonischen Rahmen für den im Jahr 2009 realisierten Dachgeschossausbau. **Klassische Wiener Architektur** und **zeitgemäßes Wohnen** verbinden sich hier zu einem **außergewöhnlichen Gesamtbild**.

Schon das **großzügige Entree** mit seinen klassischen Stilelementen vermittelt die Eleganz des Hauses. Über den begrünten Innenhof führt der Weg zum Lift und weiter hinauf ins Dachgeschoss und zur ersten Ebene der Wohnung:

WOHNEBENE 1:

Die erste Ebene empfängt mit einem **großzügigen Vorraum** und führt weiter in den abtrennbaren **Privatbereich der Wohnung**. Hier befinden sich drei individuell nutzbare Zimmer, ein großzügiges Badezimmer sowie eine separate Toilette. Eine Türe ermöglicht es, diesen gesamten Bereich vom übrigen Wohnbereich zu separieren und schafft damit ein besonderes Maß an Privatsphäre.

Die drei Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken ausgestattet und besticht mit einem sensationellen Ausblick auf die goldenen Kuppeln der Russisch-Orthodoxen Kathedrale. Unter dem Stiegenaufgang bietet ein Abstellraum zusätzlichen Stauraum und Platz für Waschmaschine und Trockner.

WOHNEBENE 2:

Über die Treppe im Vorzimmer gelangt man in das Herzstück der Wohnung: den **offen gestalteten Wohn- und Essbereich** mit integrierter Küche. **Großzügige Fensterflächen** sorgen für viel Licht und unterstreichen das **offene Raumgefühl** dieser Ebene.

Die Küche ist mit einer großen Kühl-/Gefrierkombination, einem 4-Platten E-Herd, einem Backofen sowie stilvollen Details wie hinterleuchteten Glaselementen ausgestattet. Selbst beim Kochen begleitet der **außergewöhnliche Blick** auf die Kathedrale.

Direkt vom Wohnbereich gelangt man auf die erste, **kleinere Terrasse** zum Innenhof, die zu einem gemütlichen Frühstück im Freien einlädt.

Ein besonderes und zugleich praktisches Detail ist der hinter einer verspiegelten Schiebetüre verborgene **Technikraum**, der zusätzlichen Stauraum bietet. Eine weitere separate Toilette komplettiert diese Wohnebene.

WOHNEBENE 3:

Die oberste Wohnebene eröffnet nochmals einen ganz eigenen Bereich der Wohnung. Der offen gestaltete Raum eignet sich ideal als Homeoffice, Bibliothek, Fitness- oder Rückzugsbereich und bietet vielfältige Möglichkeiten für die individuelle Nutzung.

Von hier gelangt man direkt auf das **absolute Highlight der Wohnung: die rund 31 m² große Dachterrasse.** Hoch über den Dächern eröffnet sich ein beeindruckendes Panorama über Wien - vom Stephansdom und Karlsplatz über das Belvedere und den Hauptbahnhof bis zur Russisch-Orthodoxen Kathedrale, dem Kahlenberg und den Hügeln rund um Wien.

Ob zum Entspannen, für einen Sundowner oder einen Abend mit Freunden: **Hier wird die Aussicht tatsächlich zum Teil des Wohnens.**

Alle Wohnräume sind mit einem **Parkettboden** ausgestattet, die Nassräume sind **verfliest**. Die Fenster sind 2-fach verglast und mit Innenjalousien ausgestattet. Eine **Fußbodenheizung** sorgt für wohlige Temperaturen in der kälteren Jahreszeit, und die **Klimaanlage** kühlt angenehm während der Sommermonate.

Ein großzügiges **Kellerabteil im Erdgeschoss** ist der Wohnung zugeordnet. Ein **Garagenabstellplatz (Duplex)** ist ebenfalls im Kaufpreis inkludiert.

Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, steht aktuell kein 360-Grad-Rundgang zur Verfügung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten! **© MIMAZ Immobilien e.U.**

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname

- Aktuelle Wohnadresse

- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stellen wir Ihnen zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Langexposé mit weiteren Details zu Ausstattung und Technik
- Grundbuchauszug
- Originalpläne
- Jahresabrechnung 2025, Jahresvorausschau 2026
- Monatliche Vorschreibung Wohnung und Garage
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

Ein aktueller Energieausweis ist derzeit in Vorbereitung und wird nachgereicht.

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche ca. 151 m²

- 2 Terrassen ca. 36 m²

- 3 Ebenen

- Offene Wohnküche

- Bad mit Wanne und Dusche

- 2 sep. Toiletten mit Handwaschbecken

- Abstellraum

- Kellerabteil ca. 8 m²

- Garagenplatz (Duplex)

- Fußbodenheizung

- Klimaanlage

- Beziehbar nach Vereinbarung

RAUMAUFTEILUNG UND GRÖSSEN:

Ebene 1:

- Zimmer 1 ca. 22 m²

- Zimmer 2 ca. 15 m²

- Zimmer 3 ca. 14 m²

- Badezimmer ca. 9 m²

- Abstellraum ca. 4 m²

- Vorraum ca. 18 m²

- Toilette mit Handwaschbecken

Ebene 2:

- Wohnküche ca. 50 m²

- Terrasse ca. 5 m²

- Technik-/Abstellraum ca. 2 m²

- Toilette mit Handwaschbecken

Ebene 3:

- Homeoffice/Büro ca. 11 m²

- Terrasse ca. 31 m²

Infrastruktur / Entfernungen

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

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

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 <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap