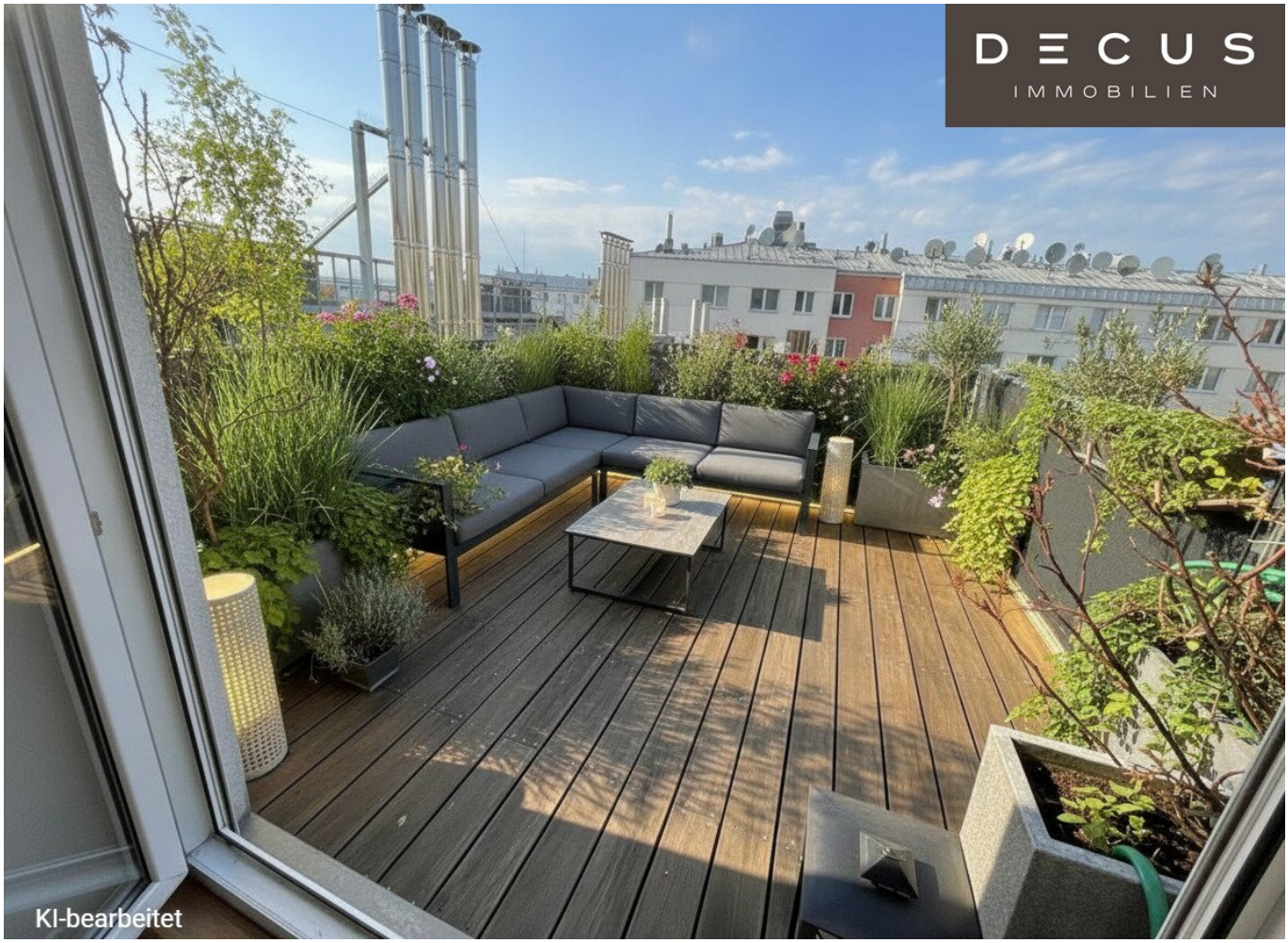
2 Terrassen Dachgeschoßwohnung | Fernblick | Ruhelage



Objektnummer: 1170430

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lechnerstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien,Landstraße
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	142,09 m²
Terrassen:	2
Keller:	18,82 m²
Heizwärmebedarf:	C 92,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	427,00 €
USt.:	42,70 €

Ihr Ansprechpartner



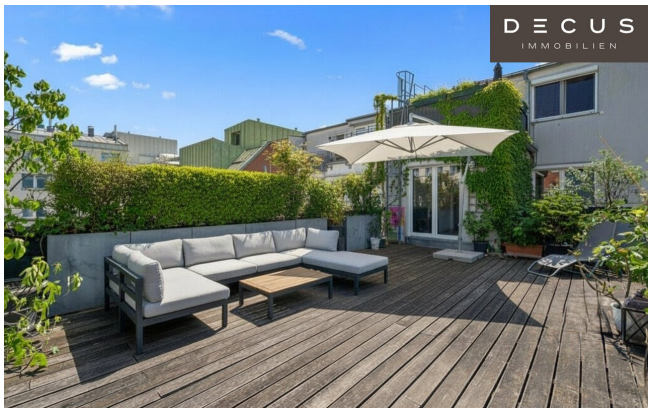
Mag. Susanne Funcke

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

T +43 660 16 11 701
H +43 660 16 11 701
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

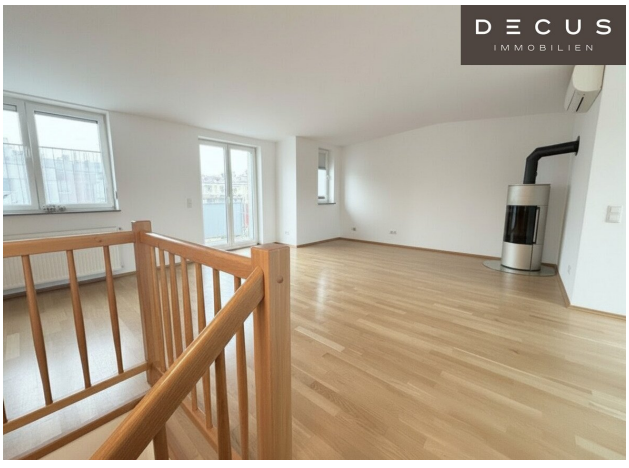






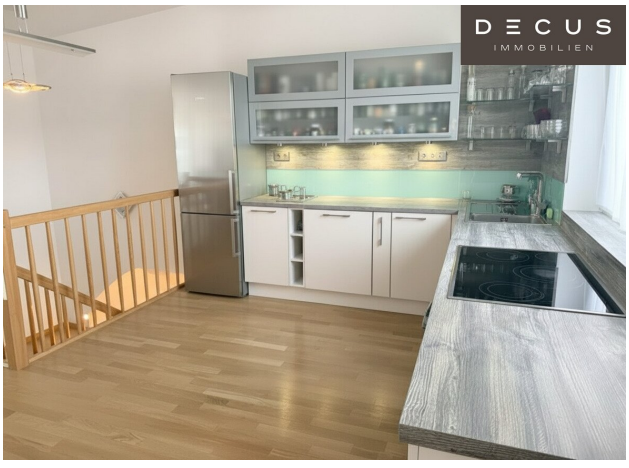




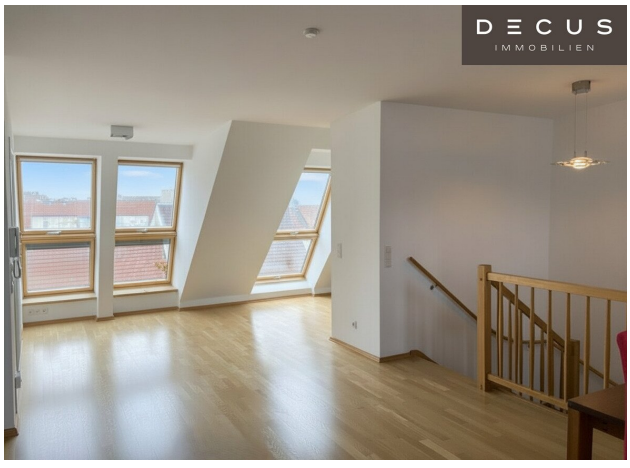


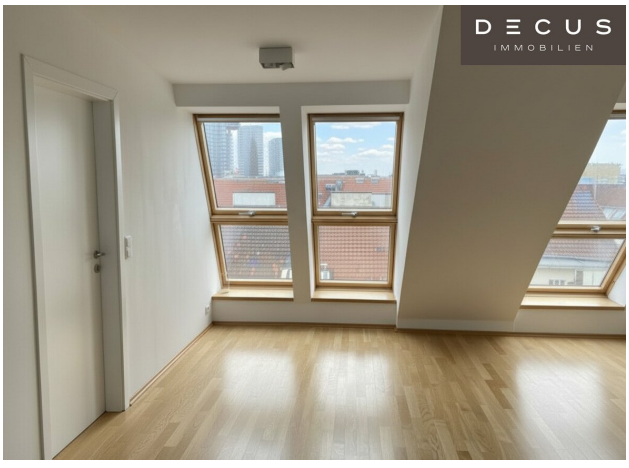


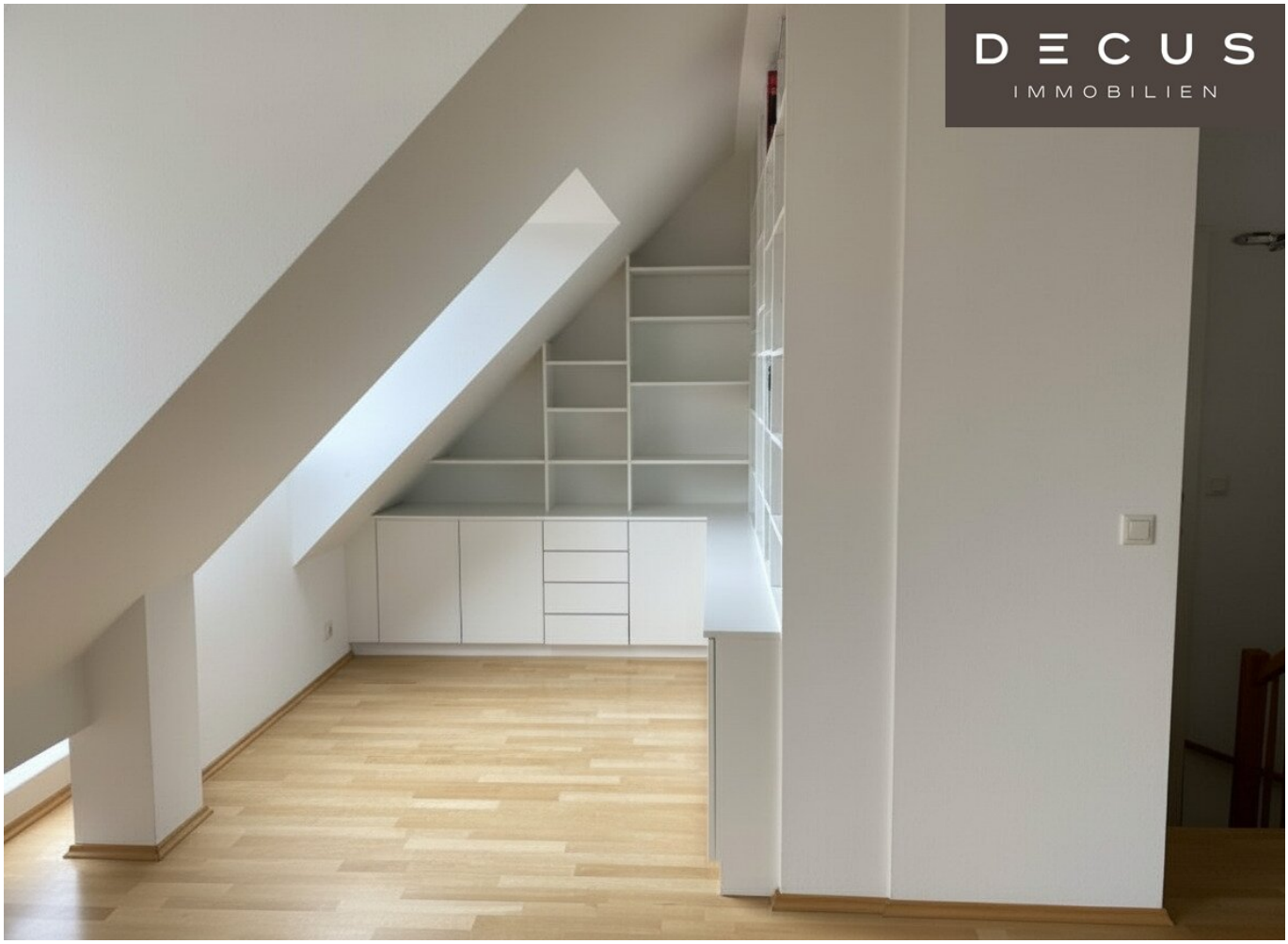


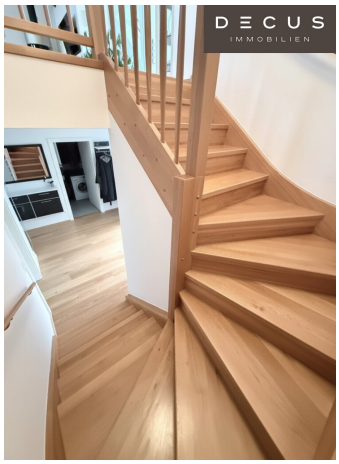


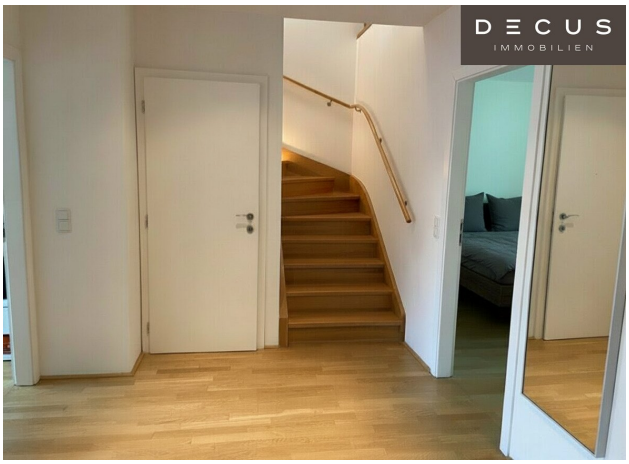

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN















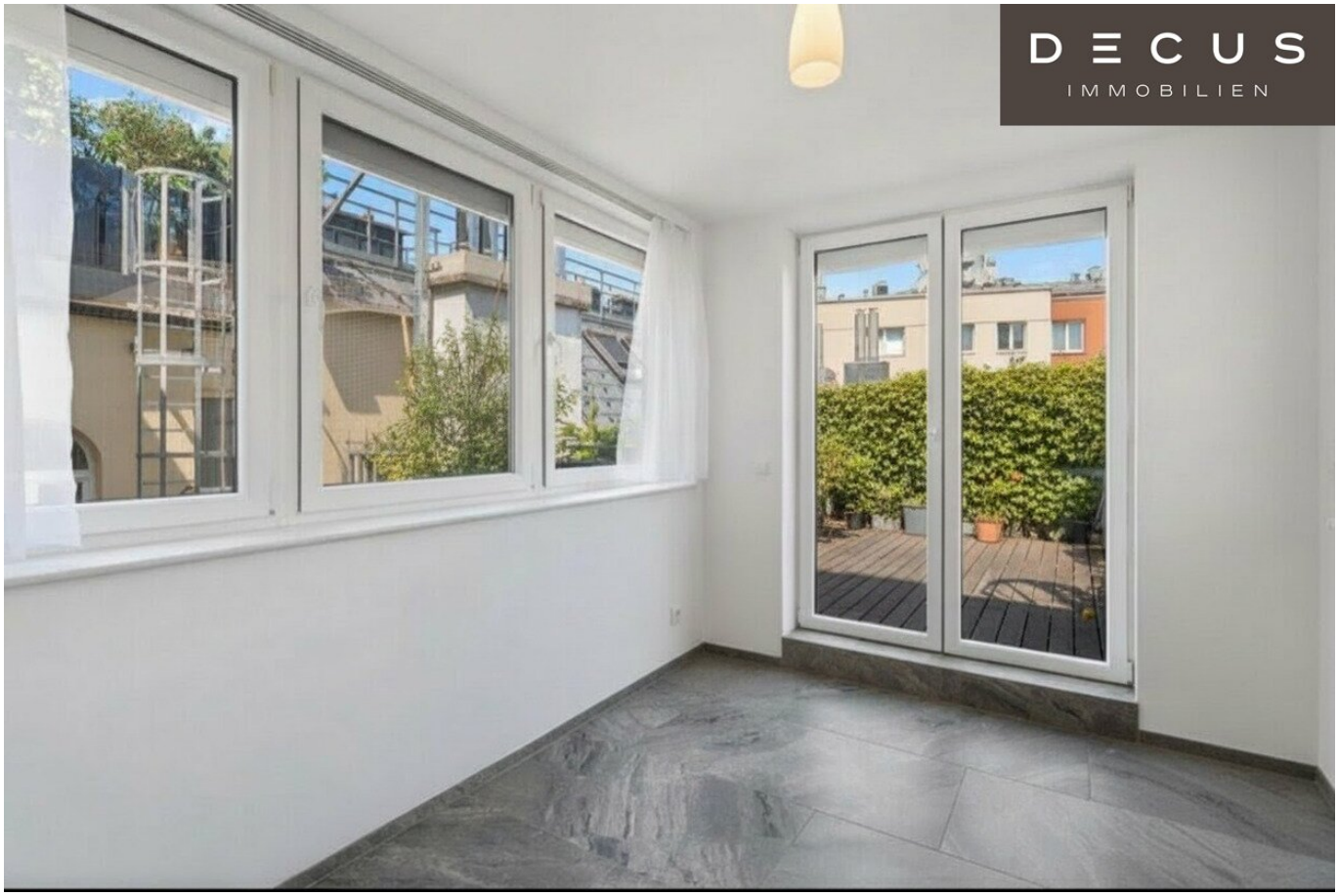


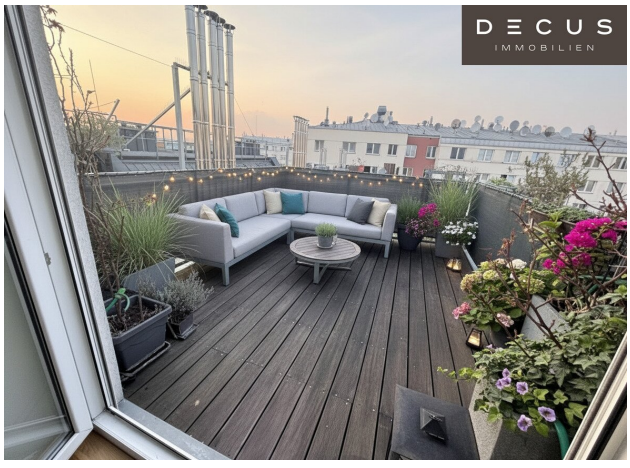



DECUS
IMMOBILIEN

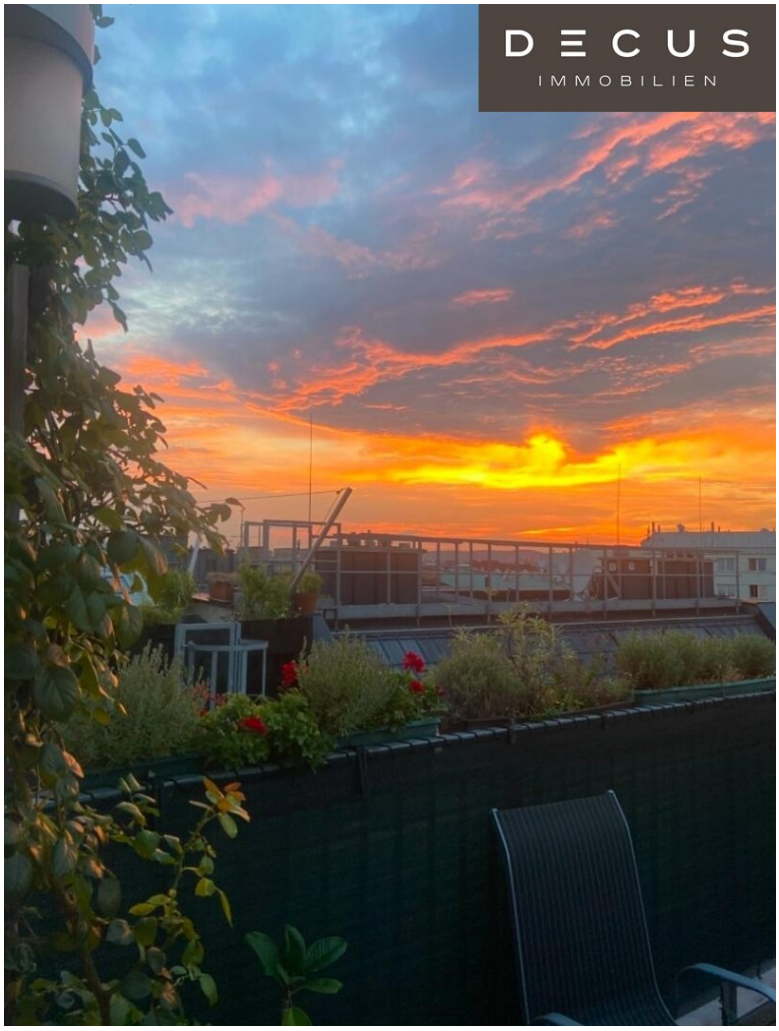

DECUS
IMMOBILIEN

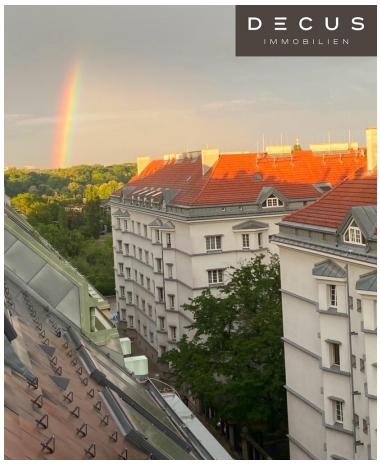

DECUS
IMMOBILIEN

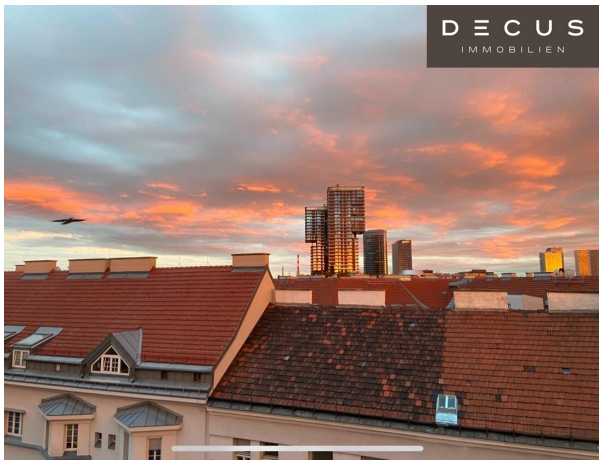




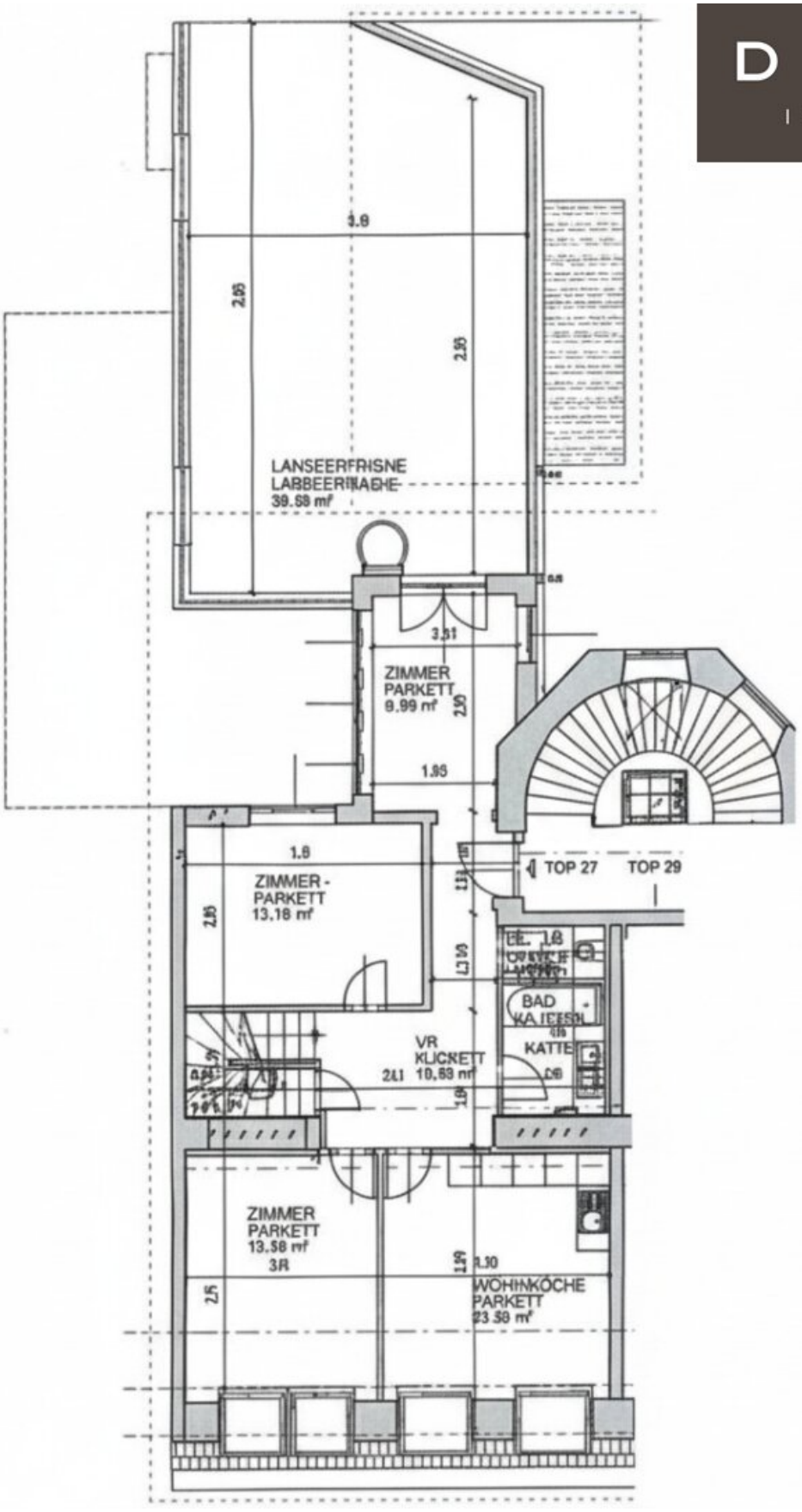



DECUS
IMMOBILIEN

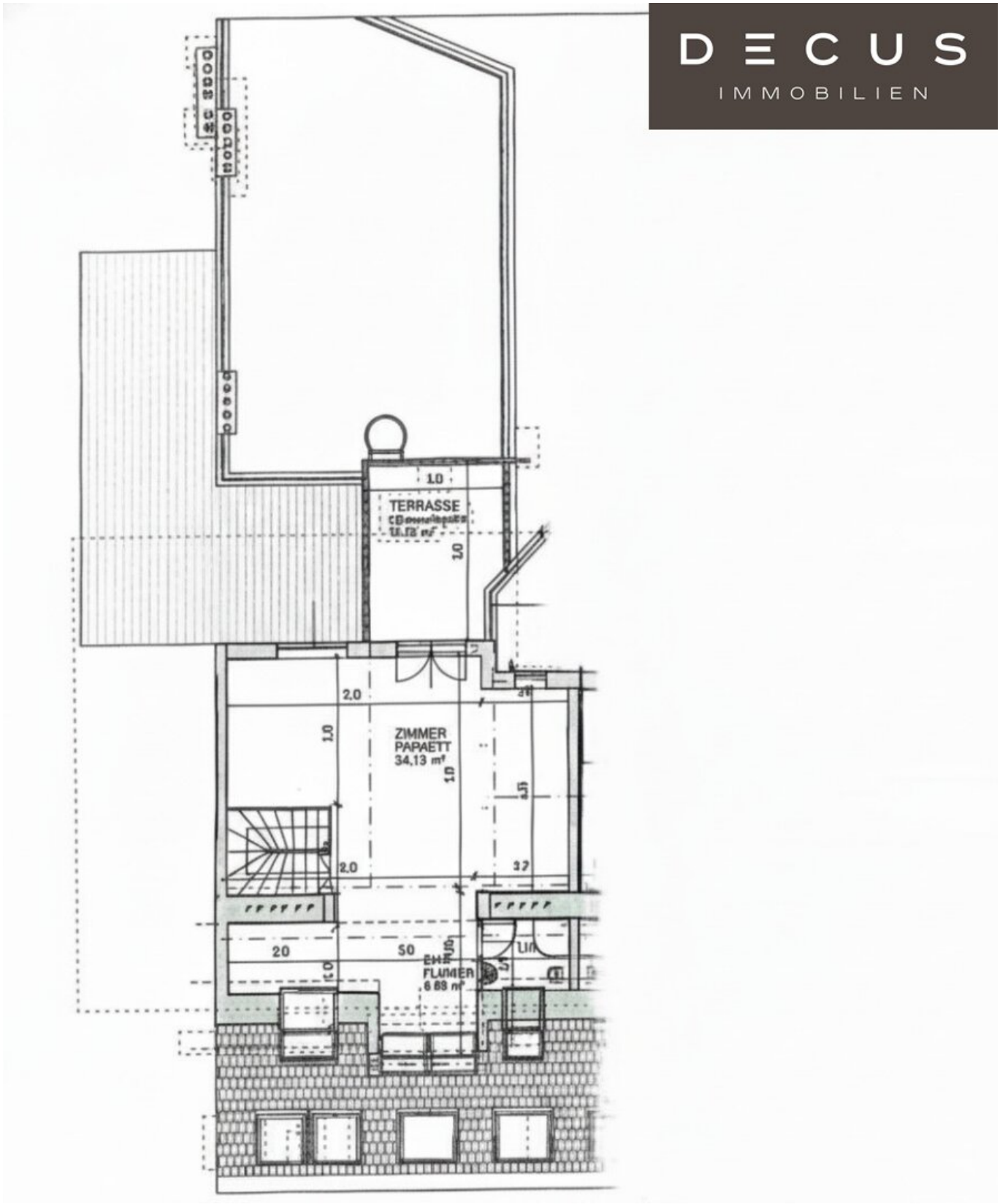

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Über den Dächern des 3. Bezirks eröffnet sich ein Wohngefühl von besonderer Qualität: lichtdurchflutet, großzügig und geprägt von stilvoller Eleganz. Zwei Terrassen, durchdachte Raumstrukturen und hochwertige Ausstattungsdetails schaffen eine Atmosphäre, die urbanen Lifestyle mit privatem Rückzug auf höchstem Niveau verbindet.

Highlights

Zwei großzügige Terrassen mit Lärchenholz, bepflanzten Trögen, Hochbeet und automatischem Bewässerungssystem bilden private Outdoor-Living-Bereiche mit besonderem Charme.

Die Wohnung überzeugt durch ein ganzheitliches Komfortkonzept: Fußbodenheizung in allen Räumen, Klimageräte von Daikin in mehreren Zimmern sowie hochwertige Fensterlösungen mit 2- bzw. 3-fach Verglasung, elektrischen Vorsatzrollläden und teilweise Insektenschutz.

Sicherheit und Technik sind auf modernem Stand: Video-Sprechanlage, Sicherheitseingangstür (Dana Dominant WK3), Rauchmelder sowie Kabel-/Internetanschlüsse in mehreren Räumen.

Maßgefertigte Einbauten – unter anderem von Peter Max und Lutz – verleihen der Wohnung eine elegante, individuelle Handschrift. Ein Kaminanschluss im oberen Geschoss eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Die Wohnung wird teilmöbliert verkauft.

Link zum 3D Rundgang: https://my.matterport.com/models/uRmqLWzerQB

Lage:

Nur wenige Minuten entfernt laden der Stadtpark sowie der weitläufige Prater zu entspannenden Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder genussvollen Stunden im Grünen ein – eine seltene Kombination aus Stadtleben und Natur.

Die hervorragende Infrastruktur rund um Wien Mitte The Mall garantiert optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, inklusive direkter Verbindung zum Flughafen. Gleichzeitig prägen zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten das lebendige, gewachsene Grätzl und verleihen ihm eine besondere, authentische Atmosphäre.

Eine Lage, die durch ihre Balance aus Ruhe, Urbanität und hoher Lebensqualität überzeugt.

Nahversorgung: Hofer, Billa, Spar, Bipa, diverse Bäckereien (Ströck, türkische Bäckerei), Fleischerei, div. Lokale und Restaurants (Schwabl Gasthaus), Ärzte, Schulen

Öffentliche Verkehrsmittel:

Bus 77A: 2 Minuten

U3 Kardinal-Nagl Platz/U3 Schlachthausgasse: ca. 6 Minuten (ins Zentrum Stephansplatz: 4 Haltestellen)

Bus 80A: ca. 3-4 Minuten

Busbahnhof Erdberg: 10 Minuten zu Fuß oder mit U3 zwei Haltestellen

Grünflächen/Parks:

Kardinal Nagl Platz, Donakanal (2 Minuten), Grüner Prater (ca. 5 Minuten über die Brücke)

Vorteil Einbahnstraße:

keine Züge, Busse Straßenbahnen in der Gasse und keine Flugzeuge

Ausstattung & Raumaufteilung

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine flexible Raumgestaltung mit rund 3,5 bis 4 Zimmern.

1. Dachgeschoß:

Das Vorzimmer empfängt mit maßgefertigten Einbaumöbeln und führt in einen harmonisch gegliederten Wohnbereich. Zwei Schlafzimmer mit südöstlicher Ausrichtung bieten angenehme Lichtverhältnisse und Ruhe.

Ein weiteres Zimmer mit nordwestlicher Ausrichtung verfügt über einen praktischen Einbaukasten. Der angrenzende „Wintergarten“ – ebenfalls nordwestlich orientiert – beeindruckt durch seine Helligkeit sowie zwei hochwertige Einbauschränke und schafft einen vielseitig nutzbaren Raum, ideal als Arbeits- oder Loungebereich. Eine elegante Glastür verbindet diesen Bereich mit dem Vorzimmer.

Die hofseitigen Fenster sind mit elektrischen Vorsatzrollläden sowie teilweise Insektenschutz ausgestattet. Dachflächenfenster von Velux verfügen über außenliegende, solarbetriebene Beschattungssysteme.

Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet mit Badewanne, Einbaumöbeln, Waschbecken mit Armaturen von Ideal, Handtuchtrockner sowie zusätzlicher elektrischer Fußbodenheizung. Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden. Das WC ist separat und ebenfalls mit Markenarmaturen ausgestattet.

Die großzügige Terrasse dieser Ebene bietet Lärchenholzbelag, Hochbeet, bepflanzte Tröge, Steckdose sowie ein durchdachtes Bewässerungssystem.

Technisch ergänzt wird diese Ebene durch eine Wolf-Therme mit ca. 120-Liter-Wasserspeicher sowie Küchenanschlüsse im linken Zimmer.

2. Dachgeschoß:

Die obere Ebene präsentiert sich als offener Wohnbereich mit integrierter Küche. Die Einbauküche ist mit Siemens-Geräten (Geschirrspüler, Backofen, Ceranfeld) sowie Armaturen von Blanco ausgestattet.

Ein maßgefertigtes Bücherregal von Peter Max verleiht dem Raum eine besondere Wohnlichkeit. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Badezimmer mit Dusche, WC, Einbaumöbeln und zusätzlicher elektrischer Fußbodenheizung.

Auch hier sorgen Klimatisierung (Daikin Split-Gerät am Flachdach, geräuscharm), Fußbodenheizung sowie hochwertige Fenster mit elektrischer Beschattung für höchsten Wohnkomfort.

Ein Kaminanschluss bietet die Möglichkeit, einen Kaminofen zu integrieren und eine besonders atmosphärische Wohnqualität zu schaffen.

Die zweite Terrasse ist ebenfalls mit Lärchenholz, Bepflanzung, Steckdose und automatischem Bewässerungssystem ausgestattet.

Weitere Details

Zur Wohnung gehören zwei großzügige Kellerabteile mit insgesamt ca. 18,82 m² Stauraum.

Das Haus bietet einen Fahrradabstellraum, Paketboxen im Stiegenhaus sowie einen allgemein nutzbaren Innenhof mit Sitzgelegenheit und Spielbereich.

Garagenplätze in der Nähe

2. IMV- Immobilienmanagement in der Dietrichgasse 55, gleich an der Ecke zur Lechnerstraße bei der Kirche: kosten 75 €. Man kann auch welche kaufen, dazu muss man eine Anfrage senden an: office@imv.ac.at

4. Garage Fiakerplatz, Erdbergstraße Garage Fiakerplatz | Best in Parking , gleich bei Ecke Erdbergstraße/Lechnerstraße

Ausstattungsdetails

1. Dachgeschoß:

- Türöffner mit Video-Sprechanlage für die Hauseingangstür

- Alarmanlage vorhanden

- Wohnungseingangstür: Dana Dominant WK3

- 3,5 /4 Zimmer:

  2 Zimmer (Ausrichtung nach Süd-Osten)

  1 Zimmer (Ausrichtung nach Nord-Westen, inkl. Einbaukasten von Lutz)

  1 Zimmer „Wintergarten“ (Ausrichtung nach Nord-Westen, inkl. zwei Einbaukästen von Peter Max)

- Fenster hofseitig inkl. Vorsatzrollläden mit Fernbedienung und tw. Insektenschutz-Gitter von Fa. Zagrobelny:

  2-fach Verglasung hofseitig im „Wintergarten“

- 3-fach Verglasung im hofseitigen Zimmer

- Dachgeschoss-Fenster von Velux mit Beschattung original Velux Außen-Vorsatzrollläden mit Fernbedienung (Solar)

- Badezimmer: Badewanne, Einbaumöbel, Waschbecken mit Armaturen von Ideal, Waschmaschinenanschluss, Handtuchtrockner, Elektro-Fußbodenheizung zusätzlich, Fliesen, Spiegel

- WC: Handwaschbecken von Ideal, Fliesen

- Kabel/TV-Internet (Magenta im Haus)-Anschluss in 3 Zimmern

- Klimageräte von Daikin inkl. Fernbedienung in 3 Zimmern

- zusätzliche Küchenanschlüsse im linken Zimmer an der linken Wand

- Rauchmelder

- Glastür zwischen Vorzimmer und „Wintergarten“

- Parkettboden Eiche neu verlegt 2021, nur im Wintergarten Fliesen von der Eingangstür bis zum Ausgang auf die Terrasse und im Badezimmer und WC

- Wolf Therme mit Wasserspeicher ca. 120 L?

- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung: Heizungsrohre neu verlegt 2021

- Große Terrasse: Lärchen Holzplatten, Hochbeet, Blumentröge, Holzgestell mit Holz für Kaminofen, Steckdose

- Bewässerungssystem der Terrasse: Bewässerungscomputer + Schlauchsystem

- Taubenabwehrdraht überall

2. Dachgeschoss:

- Türöffner mit Sprechanlage für Hauseingangstür

- Einbauküche mit Geschirrspüler von Siemens, Backofen + Ceran-Herdplatte

  80 cm von Siemens, Küchenarmatur von Blanco?

- Ursprüngliche Küchenanschlüsse an der Wand zur Nachbarwohnung

- Bad: Dusche, WC, Einbaumöbel von Peter Max, Waschbecken mit Armaturen von Ideal, zusätzlich Elektro-Fußbodenheizung

- Klimagerät von Daikin mit Fernbedienung (Split Gerät am Flachdach: keine Geräusche hörbar)

- Fenster:

  Fenster hofseitig inkl. Vorsatzrollläden mit Fernbedienung (Strom/Batterien) und tw. Insektenschutz-Gitter von Fa. Zagrobelny

- Dachgeschoss-Fenster von Velux mit Beschattung original Velux
  Außen-Vorsatzrollläden mit Fernbedienung (Strom/Batterien)

- Kaminofenanschluss (ohne Kaminofen und Rohren)

- Einbau-Bücherregal/Bibliothek von Peter Max

- Rauchmelder

- Parkettboden Eiche (neu abgeschliffen 2022)
- Fußbodenheizung
- Terrasse: Lärche Terrassenplatten, Blumentrog rechts, Steckdose
- Bewässerungssystem der Terrasse: Bewässerungscomputer + Schlauchsystem

Möblierung/Bepflanzung im Preis inbegriffen

(eine genaue Liste und Bewertung der Gegenstände wird bei Bedarf ausgehändigt).

Zusammenfassung

Die „Lechner Rooftop Residence“ ist eine außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung mit zwei Terrassen, hochwertiger Ausstattung und durchdachten Details bis ins Feinste. Ein stilvoller Rückzugsort über den Dächern Wiens – für Menschen, die Qualität, Design und urbanes Lebensgefühl in perfekter Harmonie suchen.

Hinweis: Da die Wohnung zur Zeit bewohnt ist, wurden die Fotos zum Teil mit Fotobearbeitungsprogrammen und KI bearbeitet um die Privatsphäre zu schützen.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m

Apotheke <500m
Klinik <750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap