Über den Dächern von Wien: 2,5-Zimmer-Maisonette mit Dachterrasse, U1 Troststraße



Objektnummer: 7080/336

Eine Immobilie von Vires Real Solutions GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alpengasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2014
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,13 m²
Nutzfläche:	80,13 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	420.000,00 €
Betriebskosten:	385,28 €
USt.:	38,53 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Vires Real Solutions













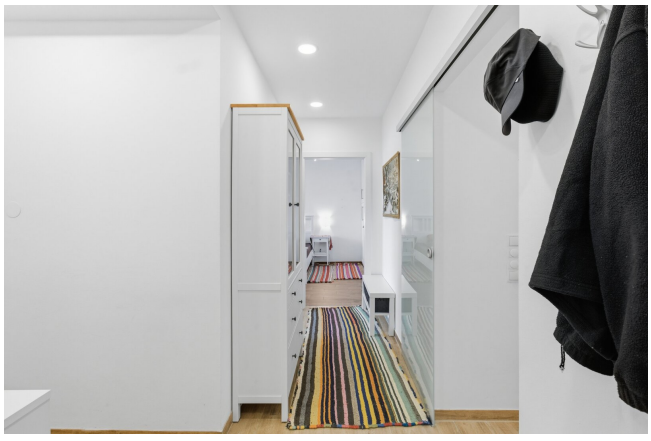


















































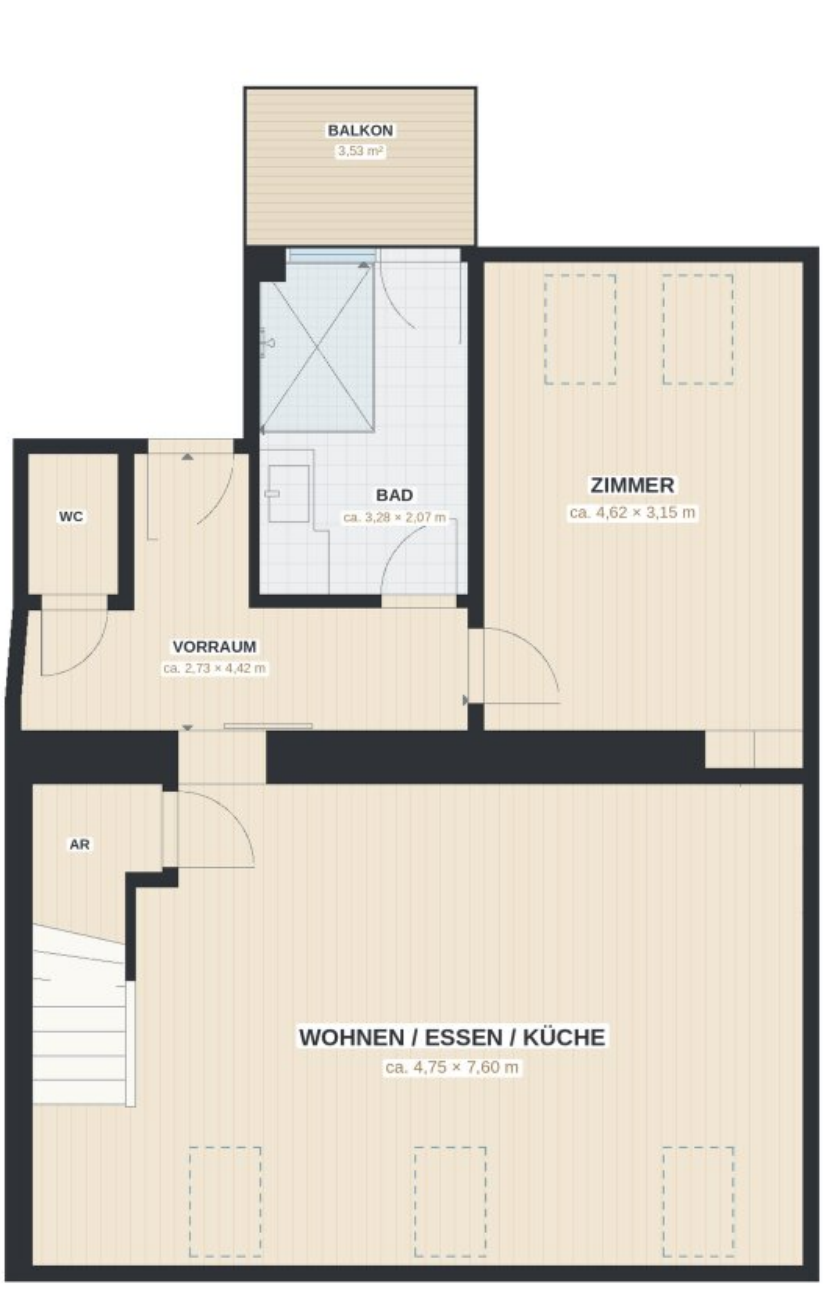


EBENE 1

80,13 m²

Wohnen/Essen/Küche · Zimmer · Bad · WC · Vorraum · AR · Balkon

Nutzfläche gesamt inkl. Galerie lt. Bauakt



0 1 2 3 m

Fliesen in Holzoptik · Fliesen · Balkon · Dachfenster

Raummaße laut Aufmaß (360°-Scan), Flächen laut Bauakt (Einsicht 12.06.2026) · Darstellung schematisch, Maße ca.

EBENE 2

Galerie · Terrasse · Dachausstieg

22,16 m²

Terrasse lt. Bauakt · Galerie in 80,13 m² enthalten



0 1 2 3 m

Laminat Terrasse

Raummaße laut Aufmaß (360°-Scan), Flächen laut Bauakt (Einsicht 12.06.2026) · Darstellung schematisch, Maße ca.

Objektbeschreibung

Über den Dächern von Wien

Dachterrasse mit Weitblick, Ruhe mitten in der Stadt. Diese gepflegte Dachgeschoss-Maisonette in 1100 Wien verbindet urbanes Leben mit privatem Freiraum. Die U1-Station Troststraße liegt nur rund 180 m Fußweg entfernt.

Das Wichtigste auf einen Blick

• 80,13 m² Nutzfläche laut Bauakt, davon die Galerie mit 5,51 m²

• Dachterrasse (22,16 m² laut Bauakt) zum ruhigen Innenhof, zusätzlich Balkon (3,53 m²)

• Wohnräume: offener Wohn-/Essbereich mit Einbauküche, Schlafzimmer, Galerie

• Personenlift bis ins Dachgeschoss

• Hochwertiger Dachgeschoss-Ausbau 2014, bezugsfertig ohne weitere Investitionen

• Lage: 5. und 6. Stock

Raumaufteilung (Maße laut Aufmaß, ca.)

Wohnebene:

• Offener Wohn-/Essbereich mit Einbauküche: ca. 4,75 × 7,60 m

• Schlafzimmer: ca. 4,62 × 3,15 m

• Badezimmer: ca. 3,28 × 2,07 m, mit Zugang zum Balkon

• Vorraum: ca. 2,73 × 4,42 m

• Separates WC

• Abstellraum unter der Stiege

Obere Ebene:

• Galerie: ca. 2,11 × 4,07 m (inkl. Treppenaustritt) mit direktem Zugang zur Dachterrasse

Wohnung und Ausstattung

Offener Wohn-/Essbereich mit hochwertiger Einbauküche als Mittelpunkt des Alltags. Bodenbelag: elegante Fliesen auf der Wohnebene, Laminat auf der Galerie. Gasetagenheizung kombiniert mit Fußbodenheizung. Mobilfunkversorgung über 5G. Dachgeschoss-Maisonette mit charakteristischen Dachschrägen und Dachfenstern im Schlafzimmer und im Wohnbereich.

Außenbereich

Die Dachterrasse zum begrünten Innenhof ist das Herzstück der Wohnung: Ihr privater Freiraum über den Dächern, geschützt vor Straßenlärm. Ein zusätzlicher Balkon (3,53 m²) ergänzt den Freiraum.

Lärmsituation

Die Alpengasse ist eine ruhige Seitengasse abseits der Hauptverkehrsachsen. An der Straßenseite moderate Belastung (ca. 60–65 dB lt. Wiener Lärmkarte), die Dachterrasse liegt zum begrünten Innenhof und ist deutlich ruhiger (55–60 dB).

Lage und Infrastruktur

U1 Troststraße rund 180 m Fußweg. Straßenbahn, Bus, Bahnhof und Autobahn rasch erreichbar. Ärzte, Apotheke, Schulen, Universität, Supermarkt und Bäcker liegen fußläufig. Ideal für Paare, Singles oder kleine Familien.

Eckdaten

Nutzfläche: 80,13 m² laut Bauakt (inkl. Galerie 5,51 m²) | Räume: Wohn-/Essbereich mit Küche, Schlafzimmer, Galerie | Außenflächen: Dachterrasse 22,16 m² und Balkon 3,53 m² (laut Bauakt) | Stockwerk: 5. und 6. Stock | Heizung: Gasetage und Fußbodenheizung | Lift: ja | Zustand: gepflegt, Dachgeschoss-Ausbau 2014 | Kaufpreis: 420.000 Euro

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und erleben Sie die Aussicht selbst.

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 - https://vires-immobilien.service.immo/registrieren/de

Sie haben eine Immobilie? Jetzt kostenlos und in 3 Minuten zu einer Immobilienbewertung gelangen

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.

Sie besitzen selbst eine Immobilie und überlegen diese zu verkaufen? Dann bewerten Sie diese bei uns kostenlos innerhalb von 3 Minuten. Adresse und Eckpunkte eingeben und direkt eine Preisindikation erhalten. Jetzt kostenlos und in 3 Minuten online bewerten!

Hinweis: Einzelne Fotos dieses Objekts wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz bearbeitet beziehungsweise virtuell möbliert. Sie zeigen eine Gestaltungsmöglichkeit und nicht den tatsächlichen Zustand.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <3.000m

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

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap