Historische Seele. Loftartige Weite. Ein Zuhause mit eigenem Charakter.



Objektnummer: 3978

Eine Immobilie von Austria Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zwillinggasse 1
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1740
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	251,50 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 176,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,39
Kaufpreis:	1.495.000,00 €
Betriebskosten:	530,00 €
Sonstige Kosten:	350,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Yelena Nikolayeva

Austria Real GmbH
Mölker Bastei 12/1a
1010 Wien, 01. Bezirk, Innere Stadt

















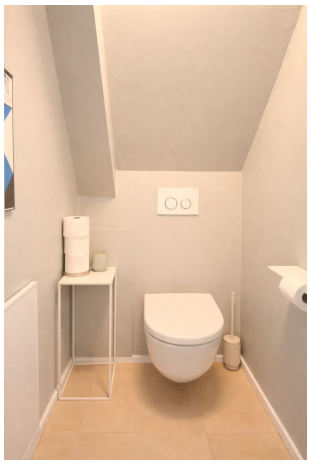
















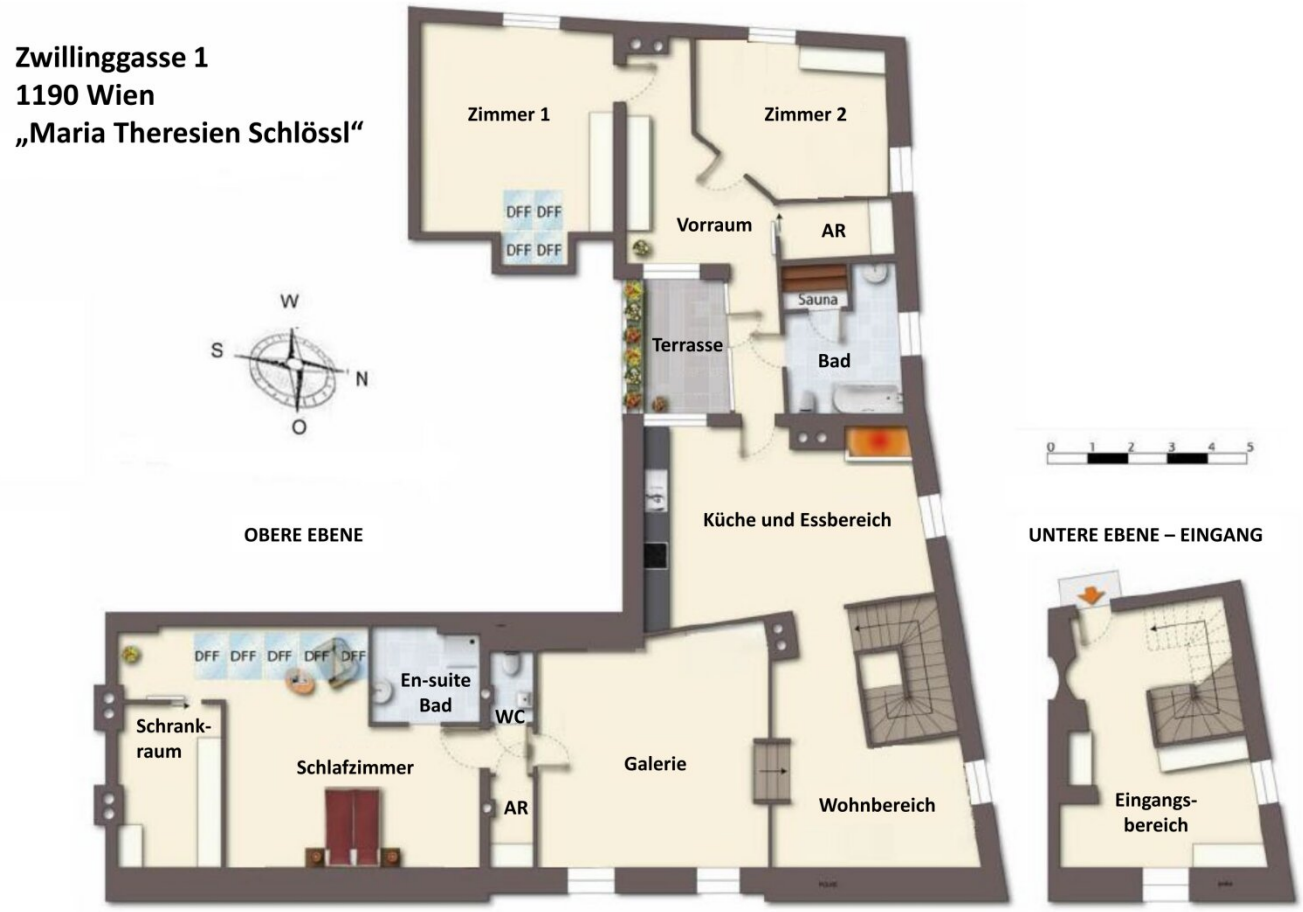








Zwillinggasse 1
1190 Wien
„Maria Theresien Schlössl“



Objektbeschreibung

Außergewöhnliche Dachgeschoßwohnung mit Split-Level-Architektur, großzügiger Galerie und historischen Terrakottaböden in Wien-Kahlenbergerdorf.

Manche Wohnungen erschließen sich über ihre Quadratmeter. Diese vor allem über ihr Raumgefühl. Im rund 300 Jahre alten „Maria-Theresia-Schlösschen“ verbindet dieses Zuhause historische Materialien mit einer überraschend offenen, loftartigen Architektur. Versetzte Ebenen, großzügige Raumhöhen und eine skulpturale Metalltreppe schaffen ein unverwechselbares Wohnambiente – inspirierend, charaktervoll und voller Möglichkeiten für die eigene Gestaltung.

Auf ca. 251 m² entfaltet sich ein Zusammenspiel aus Offenheit und Rückzug: Wohnbereich, Küche, Essbereich und Galerie bilden eine zusammenhängende Raumlandschaft. Drei separat begehbare Schlafzimmer bieten zugleich private Bereiche für Familie, Gäste oder individuelles Arbeiten. Eine ca. 8 m² große, südseitige Terrasse ergänzt das Raumangebot.

Ein Grundriss, der neue Perspektiven eröffnet

Bereits der ca. 31 m² große, lichtdurchflutete Eingangsbereich vermittelt die Großzügigkeit der Wohnung. Eine außergewöhnliche Metalltreppe führt in das Obergeschoß. Mit ihrer markanten Konstruktion ist sie ein eigenständiges Gestaltungselement und setzt einen spannungsvollen Akzent zur historischen Substanz des Hauses.

Im Obergeschoß öffnen sich Wohnen, Kochen und Essen zu einem großzügigen gemeinsamen Lebensbereich. Vom Wohnbereich führt ein weiterer Halbstock hinauf in die luftige Galerie. Die unterschiedlichen Niveaus gliedern den offenen Raum und schaffen wechselnde Blickbeziehungen – mit Platz für Kunst, Bücher, Gespräche und persönliche Lieblingsstücke.

Obwohl die Wohnung im ausgebauten Dachboden liegt, besitzt sie durchgehend die großzügige Raumhöhe eines Altbaus: überwiegend ca. 3–4 m. Der hohe Kniestock lässt die Dachform als architektonisches Element erkennbar bleiben und bewahrt zugleich das luftige, weitläufige Raumgefühl.

Die drei getrennt begehbaren Schlafzimmer ergänzen diese Offenheit um eigenständige Rückzugsräume. Der großzügige Hauptschlafbereich verfügt über einen Schrankraum und ein en-suite Bad und wird über die halbgeschossig versetzte Galerie erschlossen.

Historische Materialien mit spürbarem Charakter

Ein besonderes Merkmal sind die alten Originalfliesen des ehemaligen Brandbodens, die als handverlegter Terrakottaboden große Teile des Obergeschoßes prägen. Ihre natürlichen

Farbnuancen, ihre Struktur und ihre über lange Zeit entstandene Patina verleihen den Räumen Wärme und eine Authentizität, die sich mit neuen Materialien kaum nachbilden lässt.

Im Zusammenspiel mit der Metalltreppe, den offenen Ebenen und ausgewählten Designelementen entsteht eine eigenständige Ästhetik: historische Substanz, mediterrane Wärme und loftartige Großzügigkeit. Der Kamin setzt einen weiteren Mittelpunkt im Wohnbereich und schafft besonders in den kühleren Monaten eine behagliche Atmosphäre.

Ein Zuhause mit Ateliercharakter – für Menschen, die Freude an Architektur, Kunst und Räumen mit Persönlichkeit haben.

Hochwertige Ausstattung für den Alltag

Die Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten, modernisierten Zustand. Küche und beide Bäder sind neuwertig; Materialwahl und Ausführung ergänzen den besonderen Charakter der Räume um zeitgemäßen Komfort.

Die Küche wurde vom Küchenstudio Faulmann & Faulmann realisiert, die Tischlerarbeiten stammen von Leicht. Zur Ausstattung gehören Geräte von Liebherr für die Kühlung, Gaggenau für Herd, Backofen und Mikrowelle, ein Geschirrspüler von Miele sowie ein Quooker. Als Teil des offenen Wohn- und Essbereichs verbindet die Küche hochwertige Funktionalität mit dem gemeinsamen Leben im Raum.

Beide Bäder verfügen über Fantini-Armaturen. Das obere en-suite Bad bietet eine Dusche und eine freistehende Designer-Badewanne; die Warmwasserversorgung übernimmt dort ein neuer 200-Liter-Elektrospeicher von Austria Email. Eine besondere Ausstattung erwartet Sie im unteren Bad: ein Tepidarium als eigener Ort für Wärme und Entspannung.

Eine Klimaanlage kühlt den Wohn- und Essbereich. Zusätzlich steht eine mobile Klimaanlage mit Außenabluft zur Verfügung, ein zukünftiger Einbau einer weiteren Split-Klimaanlage ist genehmigt. Zur Heizausstattung zählen Fußbodenheizung im Obergeschoß und Hauptschlafbereich, Kamin und Infrarotheizung; Befeuerungsart ist Gas. Eine WK4-Sicherheitseingangstüre und eine installierte Alarmanlage ergänzen die Ausstattung.

Raumaufteilung laut Plan

- Eingangsbereich: ca. 31 m²
- Wohn- und Essbereich einschließlich Küche: ca. 54 m²
- Schlafzimmer mit Schrankraum und en-suite Bad: ca. 50 m²

- Galerie einschließlich WC und Abstellraum: ca. 39 m²
- Unteres Bad: ca. 10 m²
- Zimmer 1: ca. 26 m²
- Zimmer 2 mit westseitigem Klopfbalkon, einschließlich Vorraum und Abstellraum: ca. 37 m²
- Gang: ca. 5 m²

Ergänzend stehen die ca. 8 m² große Terrasse und ein zugewiesenes Kellerabteil zur Verfügung.

Freiraum im historischen Ensemble

Zum Haus gehört ein romantischer, historisch geprägter Innenhof mit ca. 120 m², der als Allgemeinfläche genutzt wird. Ein ca. 360 m² großer Gemeinschaftsgarten erweitert das Freiraumangebot und ergänzt die private Terrasse um gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche.

Optionaler Garagenstellplatz

Ein Garagenstellplatz ist ca. 60 m zu Fuß entfernt und kann um € 45.000 zusätzlich erworben werden. Er ist im Kaufpreis der Wohnung nicht enthalten.

Die 2014 errichtete Garage ist modern dimensioniert und besteht auf Baurecht bis 2111 beim Stift Klosterneuburg. Die Installation einer Ladestation für E-Mobilität ist laut vorliegender Information möglich und wird derzeit von der Eigentümergemeinschaft evaluiert. Darüber hinaus befinden sich Parkplätze unmittelbar vor dem Haus.

Ein Zuhause für Menschen mit Sinn für das Besondere

Diese Wohnung spricht Menschen an, die sich von Räumen inspirieren lassen: von ihrer Höhe, ihren Materialien, ihren Blickachsen und ihrer Geschichte. Ihre besondere Qualität liegt in der Verbindung von großzügigem, offenem Wohnen und privaten Rückzugsbereichen – in einem historischen Haus mit unverwechselbarem Charakter.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt € 1.495.000. Der Stand der Reparaturrücklage liegt aktuell bei ca. € 100.000, es wurden jedoch gerade Instandhaltungsarbeiten an den Türen zu den Allgemeinflächen und weitere erhaltende Sanierungsmaßnahmen beauftragt. Die Übernahme der Wohnung ist sofort bzw. nach Vereinbarung möglich.

Wir laden Sie herzlich ein, diese besondere Raumarchitektur bei einer persönlichen Besichtigung zu erleben. Für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.475m
Apotheke <2.200m
Klinik <2.275m
Krankenhaus <3.450m

Kinder & Schulen
Schule <1.775m
Kindergarten <1.900m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.575m

Nahversorgung
Supermarkt <1.650m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <2.400m

Sonstige
Geldautomat <1.725m
Bank <1.725m
Post <1.900m
Polizei <1.525m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <2.900m
Straßenbahn <1.625m
Bahnhof <1.750m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap