Erstbezug: Luxuriöse Dachgeschoss - Maisonette Wohnung mit Terrasse in Währinger Toplage! Klimatisiert, Smart-Home!



Objektnummer: 4609

Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	120,25 m²
Nutzfläche:	120,25 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.198.000,00 €
Betriebskosten:	198,72 €
USt.:	21,69 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien








ALBERTUS MAGNUS-SCHULE DER GESELLSC

















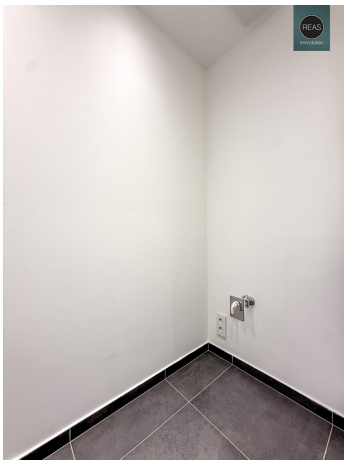



















REAS
immobilien
bticino


REAS


REAS


DACHGESCHOSS







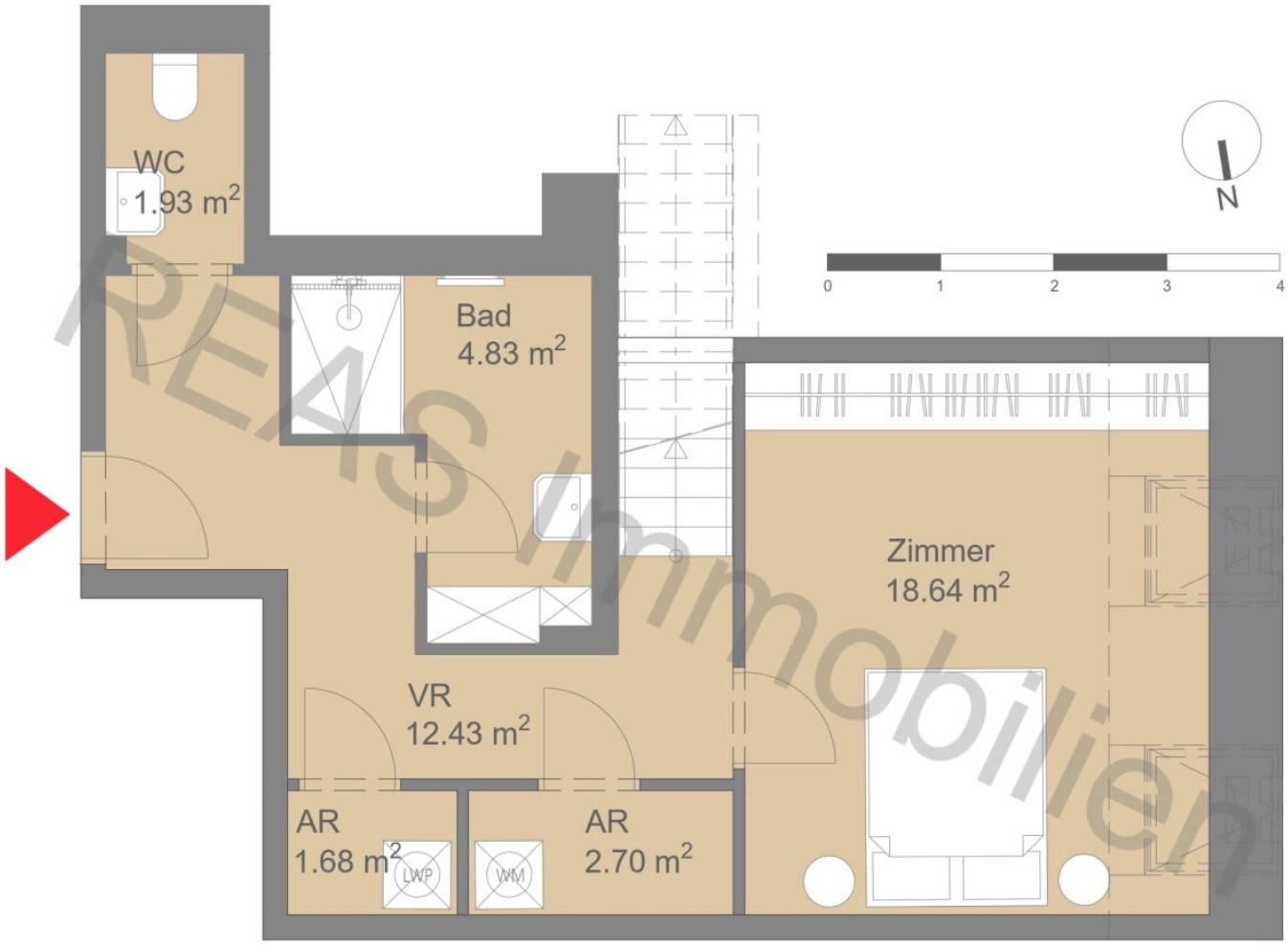




1. DACHGESCHOSS

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

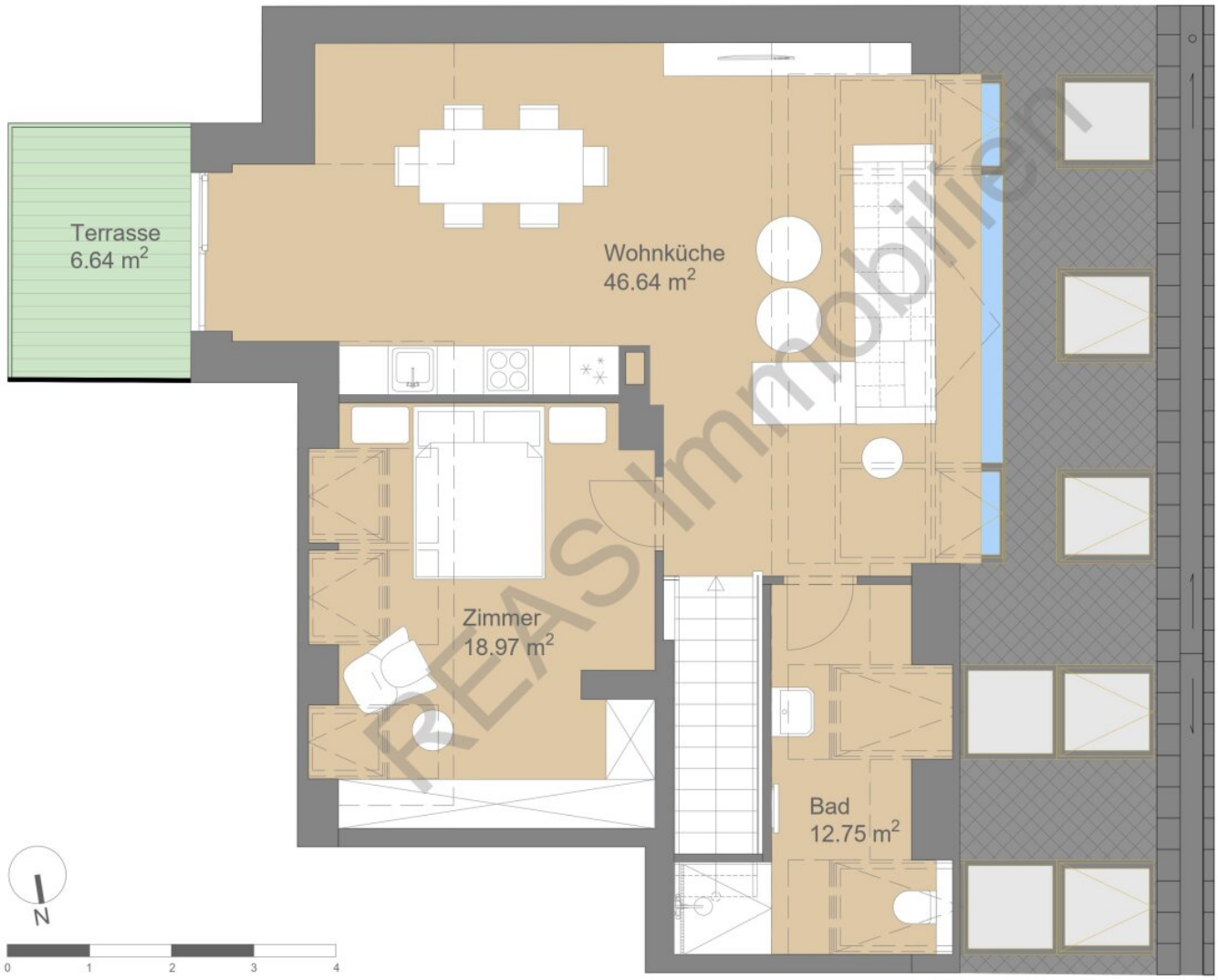


REAS Immobilien

2. DACHGESCHOSS

Planskizze

Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!



REAS Immobilien

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine luxuriöse Dachgeschoss - Maisonette Wohnung (klimatisiert) mit Terrasse als Erstbezug nach komplett neuer Errichtung!

Raumaufteilung der Wohnung im Dachgeschoss (1. Dachgeschoss mit Lift erreichbar)

Untere Ebene - 1. Dachgeschoss

- 1 Eingangsbereich/Vorraum samt Treppe zur oberen Etage
- 1 WC mit Waschbecken
- 1 Bad mit bodentiefer Dusche samt Glaswand, Waschbecken sowie einem Handtuchheizkörper
- 2 Abstellräume/Garderoben/Technikräume
- 1 Zimmer

Obere Ebene - 2. Dachgeschoss

- 1 Treppe von der unteren Etage
- 1 Wohn-Esszimmer mit Küchenanschluss sowie großen Panoroma Verglasungen samt Ausgang zur Terrasse inkl. großer Schiebetür-Verglasung
- 1 Zimmer
- 1 Bad mit WC, bodentiefer Dusche samt Glaswand, Waschbecken sowie einem Handtuchheizkörper
- 1 Terrasse mit Fernblick

- 1 Einlagerungsraum/Keller

Zur hochwertigen Ausstattung gehören unter anderem: Sicherheits-Eingangstüre, Parkettböden, Feinsteinzeug in den Nassräumen, Klimatisierung, Beheizung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe inkl. Warmwasseraufbereitung, Fußbodenheizung, elektrische Aussenbeschattungen, große Panoramaverglasungen, 3-Fach verglaste Schüco-Alu-Fenster, Videogegensprechanlage, hochwertige Sanitärausstattungen (Dornbracht, Laufen etc.), SMART Home System, uvm.

Historische Substanz modern vollendet – Ein Investment in bleibende Werte und ein Zuhause für höchste Ansprüche!

In einer der Toplagen des 18. Wiener Gemeindebezirks entstand durch eine aufwendige Totalsanierung ein exklusives Projekt, welches Geschichte und Zeitgeist perfekt vereint. Das prachtvolle Eck-Zinshaus aus der Jahrhundertwende wurde mit Liebe zum Detail revitalisiert und um einen spektakulären, modernen Dachgeschossausbau erweitert.

Dieses Revitalisierungsprojekt kombiniert die herrschaftliche Substanz der Wiener Gründerzeit mit einem visionären Dachgeschossausbau. Nur wenige Schritte von der Volksoper und dem Alsergrund entfernt, entstand hier ein Wohnensemble für Kosmopoliten.

Die Totalsanierung bewahrt den historischen Stolz des Hauses, während das neue Dachgeschoss mit modernen Glasfronten und weitem Blick über die Stadt den perfekten Kontrast bildet. Maximale urbane Freiheit trifft auf zeitlose Architektur.

Projekt

- **Historische Substanz:** Die feingliedrige Fassade und das großzügige Entree wurden originalgetreu saniert und bewahren das imperiale Flair Wiens.
- **14 Revitalisierte Altbauwohnungen:** In den Regelgeschossen entstanden exklusive Wohneinheiten mit klassischen Flügeltüren, hohen Räumen und edlem Parkett.
- **5 Dachgeschosswohnungen - Exklusives Penthouse-Living:** Der moderne Dachgeschossausbau bietet lichtdurchflutete Ebenen, großzügige Verglasungen und weitläufige Freiflächen mit Panoramablick über Wien.
- **High-End Ausstattung:** Smart-Home Technik, nachhaltige Haustechnik samt

Wärmepumpen (Heizung/Kühlung/Warmwasser), barrierefreie Erschließung durch einen neuen Personenlift sowie hochwertige Materialien in allen Wohn- und Sanitärbereichen.

Lage

In einer der begehrtesten Lagen von Währing vereint dieses Projekt das Beste aus zwei Welten. Nur ein kurzer Spaziergang trennt Sie von der weitläufigen Ruhe des Währinger Parks, einer grünen Oase, die zu morgendlichen Läufen oder entspannten Nachmittagen im Freien einlädt.

Die Umgebung besticht durch ihre erstklassige Infrastruktur: Gute Einkaufsmöglichkeiten und eine hervorragende Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz befinden sich in unmittelbarer Nähe. Hier genießen Sie gehobenes Wohnen, das die Dynamik der Stadt mit einem privaten Rückzugsort im Grünen perfekt in Einklang bringt.

Ausstattung der Eigentumswohnungen

Die exklusiven Eigentumswohnungen zeichnen sich nicht nur durch ihre erstklassige Lage, sondern auch durch eine hochwertige Ausstattung aus. Für maximalen Komfort und ein angenehmes Raumklima sorgen:

- Beheizung mittels modernen **Wärmepumpen** (im Dachgeschoss über eigene **Luft-Wasser-Wärmepumpen inkl. Warmwasseraufbereitung**), Abgabe über **Fußbodenheizung** in allen Wohnungen für behagliche Wärme ohne sichtbare Heizkörper.

- **Kühlung** über **Klima-Geräte** in den **Dachgeschoss-Wohnungen**

- **Personenlift**

- **Hochwertiges Feinsteinzeug** in den Bädern und Nassbereichen, die für Langlebigkeit und Eleganz stehen

- **Hochwertige Echtholz-Parkettböden** für eine warme, stilvolle Optik in allen Wohnbereichen.

- **Sanitärausstattung** von renommierten Marken wie **Dornbracht, Laufen** usw., die

modernes Design und höchste Funktionalität vereint.

- **WK3 - Sicherheits-Eingangstüren,** die für maximalen Einbruchschutz sorgen
- **3-Fach verglaste Thermo-Fenster** (Schüco - Alu Elemente) im Dachgeschoss, die exzellente Wärmedämmung bieten, ausgestattet mit elektrischen Außenbeschattungen für mehr Komfort und Sonnenschutz
- **SMART HOME** Ausstattung für eine intelligente Steuerung der Wohnungen
- **Video-Gegensprechanlage**
- **Programierbare Schalter**
- **Großzügige Freiflächen** in Form von **Balkonen** und/oder **Terrassen**
- **PKW Garage** im Haus
- **Fahrrad- bzw. Kinderwagenraum**
- Abgetrennter **Bereich für Mülltonnen** im Hof
- **Keller/Abstellräume** für jede Wohneinheit

Mit dieser Ausstattung erfüllen die Wohnungen höchste Ansprüche an Komfort, Sicherheit und modernes Wohnen.

Gerne übermitteln wie Ihnen auf Anfrage auch eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Angaben, Pläne und Visualisierungen gemäß Informationen der Verkäuferseite.
Projektbedingte Änderungen vorbehalten.

Gerne stehen wir für Rückfragen oder Besichtigungen zur Verfügung.

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, **sofern im Angebot nicht anders vermerkt**, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Einzelne Bilder oder Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen, Exposés oder Inseraten wurden unter Umständen digital, teilweise auch mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet und dienen ausschließlich der Veranschaulichung. Sie können vom tatsächlichen Zustand, der Ausstattung oder Ausführung der Immobilien abweichen. Verbindlich sind ausschließlich die Angaben im Kauf-/Mietangebot sowie bei Besichtigung vor Ort.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap