Über den Dächern Penzings: Außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette mit beeindruckender Fensterarchitektur und uneinsehbarer Terrasse!



Arbeitsplatz Obergeschoss

Objektnummer: 5630/514

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	178,00 m²
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,78 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,88
Kaufpreis:	890.000,00 €
Betriebskosten:	345,30 €
USt.:	38,95 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Baumgartenstraße 12/16
1140 Wien














ZIPRO











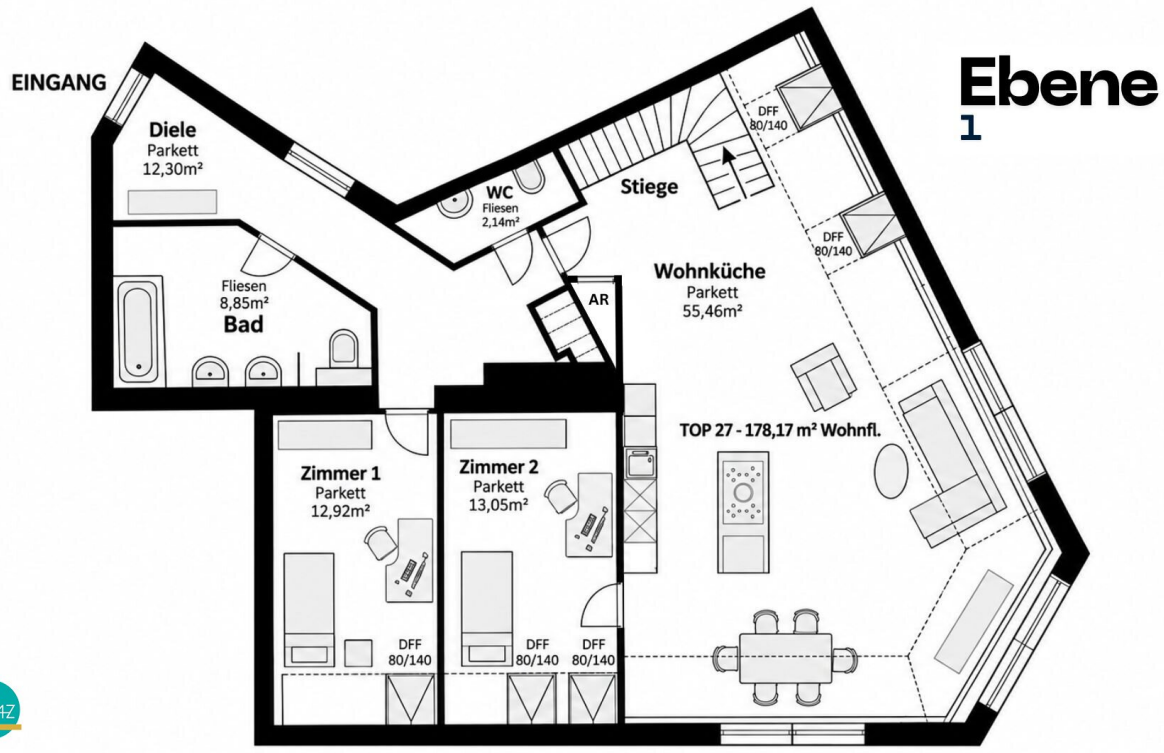


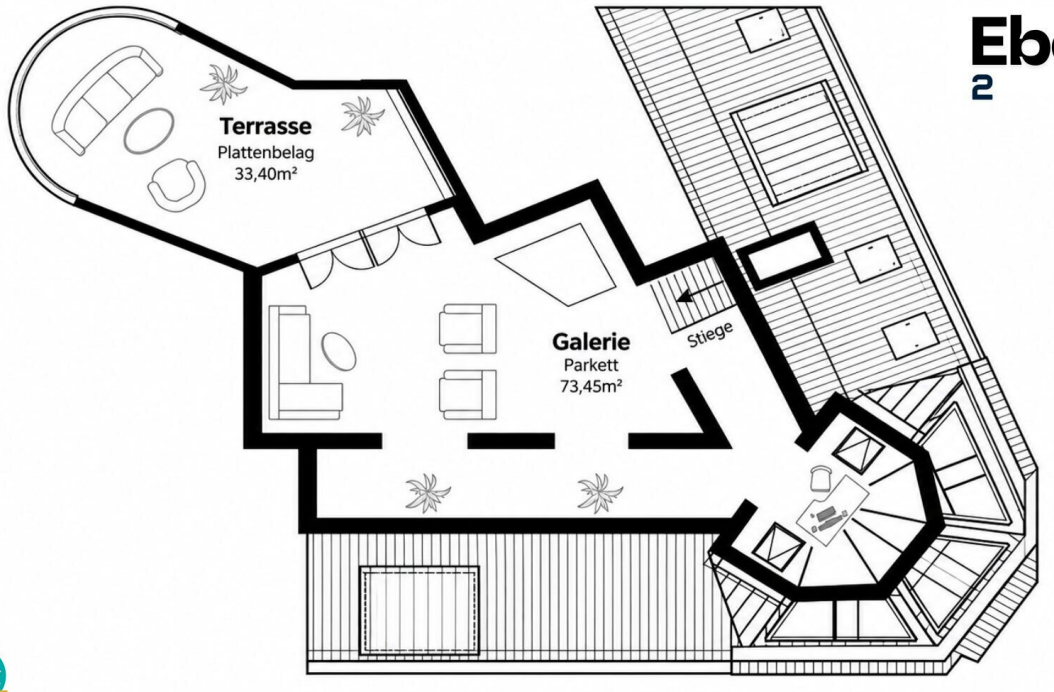





Setzi Montagen
Setzi Montagen




EINGANG
Diele
Parkett
12,30m²
WC
Fliesen
2,14m²
Stiege
DFF
80/140
DFF
80/140
Fliesen
8,85m²
Bad
AR
Wohnküche
Parkett
55,46m²
TOP 27 - 178,17 m² Wohnfl.
Zimmer 1
Parkett
12,92m²
Zimmer 2
Parkett
13,05m²
DFF
80/140
DFF
80/140
DFF
80/140
Ebene
1


Terrasse
Plattenbelag
33,40m²
Galerie
Parkett
73,45m²
Stiege

Ebene 2

Objektbeschreibung

LICHTDURCHFLUTET | GROSSZÜGIG | AUSSERGEWÖHNLICH

Im **ausgebauten Dachgeschoss** eines gepflegten Altbauhauses gelangt ein **Wohn(t)raum abseits des Alltäglichen** zum Verkauf: eine architektonisch **außergewöhnliche Maisonette** mit rund **178 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen und einer rund 34 m² großen, **uneinsehbaren Dachterrasse**.

Die **beeindruckende Fensterarchitektur** in Kombination mit der offenen und großzügigen Raumgestaltung verleiht dieser Wohnung ihren **unverwechselbaren Charakter**. Selbst an trüben Tagen sorgt der **außergewöhnliche Tageslichteinfall** für ein wunderbar helles und einladendes Wohnambiente.

Ein **besonderes Zuhause**, das sich von klassischen Dachgeschosswohnungen abhebt und **viel Raum für Individualität** bietet.

DIE ERSTE WOHNEBENE | EIN SPIEL AUS LICHT UND RAUM

Bequem mit dem Lift erreicht man die im 4. Stock gelegene Maisonette. Vom Vorraum aus sind das **Schlafzimmer**, das modern gestaltete **Badezimmer** mit Badewanne, Doppelwaschtisch und WC sowie ein separates Gäste-WC zugänglich.

Am Ende des Vorraums eröffnet sich der **großzügige Wohn-Essbereich** mit offener Küche, der bereits beim Betreten durch seine **beeindruckende Raumwirkung** begeistert. Die raffinierte Anordnung der Fensterflächen - eine Kombination aus großflächigen Dachfenstern und horizontalen Fensterbändern - gibt den Blick in den Himmel frei und lässt die Grenzen zwischen Innen- und Außenraum beinahe verschwimmen.

Die in Weiß gehaltene **Küche mit großzügiger Kochinsel** fügt sich harmonisch in das **offene Raumkonzept** ein und bietet den **idealen Rahmen** für gemeinsame Kochabende, ausgelassene Homepartys und gemütliches Beisammensein mit Familie und Freunden.

Ein unmittelbar an den Küchenbereich angrenzendes Zimmer eignet sich hervorragend als **zweites Schlafzimmer**, Kinderzimmer oder Büro. Ein kleiner, praktischer Abstellraum im Küchenbereich sorgt für zusätzlichen Stauraum.

DIE ZWEITE WOHNEBENE | RAUM FÜR INDIVIDUALITÄT

Über die **formschöne Holztreppe** gelangt man in das Obergeschoss, das mit seinem **loftartigen Charakter** und **markanten Fensterarchitektur** ganz besondere Akzente setzt.

Hier befindet sich wohl einer der **schönsten Homeoffice-Plätze Wiens**! Die

außergewöhnliche Anordnung der bis zum Boden reichenden Fensterflächen eröffnet einen **herrlichen Blick über die Dächer Penzings** bis hin zur imposanten Otto-Wagner-Kirche am Steinhof. Ein Arbeitsplatz, an dem man den Blick auch gerne einmal in die Ferne schweifen lässt.

Ein weiterer, offen gestalteter Raum bietet **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** - ob als zweites Wohnzimmer, gemütliche Bibliothek, Atelier oder persönlicher Rückzugsort. Durch eine räumliche Abtrennung ließe sich hier bei Bedarf auch ein **viertes Zimmer** schaffen. Der Kreativität sind hier kaum Grenzen gesetzt.

Die Flächen unter den Dachschrägen bieten zudem jede Menge wertvollen Stauraum.

Von diesem Raum aus gelangt man auf die rund **34 m² große, uneinsehbare Dachterrasse**, die das Wohnerlebnis um einen **ganz besonderen Freiraum** erweitert.

DIE DACHTERRASSE | DEM HIMMEL EIN STÜCK NÄHER

Hier genießt man ungestört den **herrlichen Fernblick** über die Dächer Penzings bis hin zu den grünen Anhöhen des Wienerwaldes. Ob beim morgendlichen Kaffee, beim Sonnenbaden oder bei einem Glas Wein an lauen Sommerabenden - hier lässt sich das Leben über den Dächern der Stadt in vollen Zügen genießen.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels **Gasetagenheizung** über Radiatoren. Für angenehme Raumtemperaturen an heißen Sommertagen sorgt eine **Klimaanlage**.

Der Wohnung sind ein Kellerabteil sowie ein zusätzlicher Einlagerungsraum im Erdgeschoss zugeordnet.

Ein **Garagenplatz** (Stapelparker) im Nachbarhaus ist ebenfalls im Kaufpreis inkludiert (monatliche Vorschreibung €41,54).

FAZIT: Ein außergewöhnliches Zuhause für all jene, die individuelle Architektur, großzügiges Wohnen und ein Stück Freiheit über den Dächern Wiens zu schätzen wissen. Gewinnen Sie einen ersten Eindruck in unserem Objektvideo.

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 stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Langexposé mit weiteren Details
- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Originalplan MA37
- Monatliche Vorschreibung
- Jahresabrechnung 2025
- Protokoll der letzten ET Versammlung
- Energieausweis (für das gesamte Gebäude)
- Jahresvorausschau 2026

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche ca. 178 m²
- Dachterrasse ca. 34 m²
- 3.5 Zimmer mit Option auf 4 Zimmer
- Badezimmer mit Wanne/WC
- Sep. Gäste-WC
- Abstellraum
- Kellerabteil und Einlagerungsraum
- Garage im Nachbarhaus
- Beziehbar nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap