



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 189850

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 648000€

Straße:

1100 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 120m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 145m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Robert Gal

Tel: +43 676 6344190

gal@vindobona-badura.at

## Luxuspenthouse mit Dachterrasse/Dachgarten - urbaner Wohnraum - einzigartiges Wohndomizil



Traumresidenz im Dachgeschoss - herrliche, uneinsehbare Dachterrasse

In einem stilvollem Gründerzeithaus gelangt im obersten Dachgeschoss diese knapp  
118 m<sup>2</sup> + 24 m<sup>2</sup> Dachterrasse große Traumresidenz zum sofortigen Verkauf.

Die Wohnung bietet einen offenen Wohnbereich mit einer komplett und hochwertig ausgestatteten Einbauküche,

mit allen Geräten und viel Fläche für hochklassige Kocherlebnisse.

Direkt davon ist die uneinsichtige Dachterrasse, mit verkleideter Steinwand und herrlichem Rundumblick zu begehen.

Sie bietet ausreichend Platz für einen Essbereich, Gartengestaltung, Pflanzen- u. Gemüseanbau.

Weiters gibt es zwei getrennt begehbare Schlafzimmer mit einem bereits vorhandenen, maßeingebautem Wandverbau.

Das komplett verflieste Badezimmer beinhaltet zwei Waschbecken, einen sehr großen, offenen Duschbereich, Handtuchtrockner,

Waschmaschinenanschluss und die Etagenheizung.

Die Wohnung verbindet Ruhelage mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung und dem Luxus eines eigenen Dachgartens,

perfekt begehbar und mit dem Charme und der Ausrichtung / Gestaltung, die sich von gewöhnlichen Dachterrassenwohnungen massiv unterscheidet.

Die Wohnung ist voll klimatisiert. Es lässt sich hier ein einzigartiges, besonderes Wohndomizil gestalten und verwirklichen.

Details zur Immobilie auf einen Blick

traumhafter, uneinsichtiger Dachgarten  
wunderschöner Fernblick  
besonderes Terrassenflair mit vielfältiger Gestaltungsmöglichkeit  
komplette Küchenausstattung  
Vollklimatisiert  
Zentralheizung  
maßeingebauter Wandverbau

Öffentliche Verkehrsanbindung:

7A ? wichtige Querverbindung durch Favoriten

65A ? Verbindung zu wichtigen Zielen im Süden Wiens

N62 ? Nachtbuslinie für späte Ankünfte/Abfahrten

Straßenbahn-Haltestellen: Linie 1 mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt

n der Umgebung findet man:

Supermärkte, Bäckereien und Banken in kurzer Distanz ? tägliche Besorgungen sind bequem zu Fuß möglich.

Ärzte, Apotheken und die Klinik Favoriten liegen nur wenige Minuten entfernt ? beste Gesundheitsversorgung in der Nähe.

Kindergärten und Schulen sorgen für familienfreundliche Strukturen im Quartier.

Freizeit & Umgebung

Der Waldmüllerpark und weitere Grünräume in der Nähe bieten Raum für Spaziergänge und Erholung.

In fußläufiger Nähe gibt es Cafés, Restaurants und Treffpunkte für urbanes Leben.

? Hervorragende Erreichbarkeit des Wiener Hauptbahnhofs und der Innenstadt

? Gute Verknüpfung von Bus, U-Bahn und Straßenbahn

? Ideal für Pendler, Studierende und tägliche Wege in der Stadt

Sofortauskunft und/oder Terminvereinbarung:

Robert Gal

Tel: +43/676 63 44 190

Mail: gal@vindobona-badura.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;500m Kinder &  
Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;2.000m Höhere Schule  
&lt;1.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;500m Einkaufszentrum  
&lt;2.000m Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m Bank &lt;1.000m Post  
&lt;1.000m Polizei &lt;1.000m Verkehr  
Bus &lt;500m U-Bahn  
&lt;1.000m Straßenbahn &lt;500m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss  
&lt;2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 120m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 145m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

## Preisinformationen

Kaufpreis: 648000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Robert

Nachname: Gal

Tel.: +43 676 6344190

E-Mail: gal@vindobona-badura.at