



Inserat ID: 189850

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 599000€

Straße:

1100 Wien, Favoriten

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

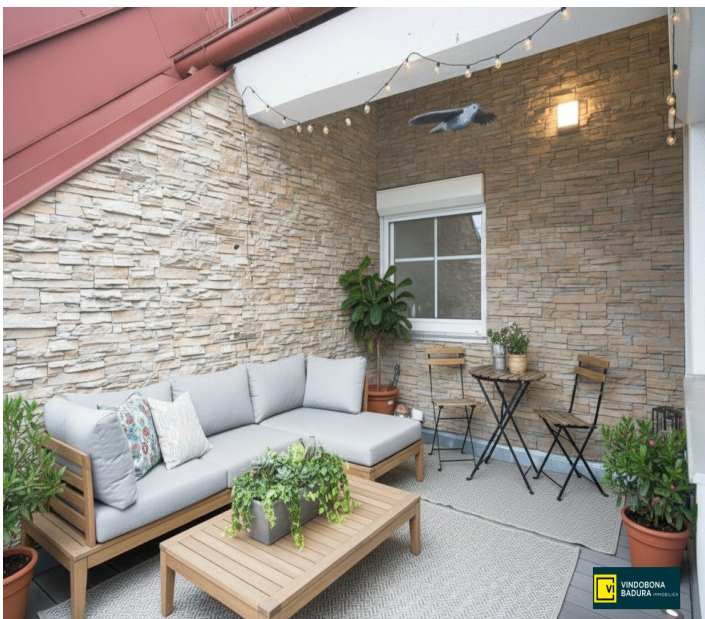
Thomas Thomas

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 118.76m<sup>2</sup>

## Tolle Dachgeschossresidenz in Gründerzeithaus



In einem stilvollen Gründerzeithaus gelangt diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche und rund 24 m<sup>2</sup> Dachterrasse zum sofortigen Verkauf. Die Immobilie vereint elegantes Wohnen, absolute Privatsphäre und urbanen Komfort.

Der großzügige, offen gestaltete Wohnbereich beeindruckt mit einer hochwertig ausgestatteten Einbauküche inklusive aller Geräte und bietet ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Koch- und Wohnmomente. Direkt angeschlossen befindet sich die uneinsichtige Dachterrasse mit verkleideter Steinwand und eindrucksvollem Rundumblick ? perfekt für Essbereich, Begrünung oder urbanen Dachgarten.

Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer mit maßgefertigtem Wandverbau bieten Ruhe und

Rückzug. Das modern verflieste Badezimmer verfügt über Doppelwaschbecken, großzügige Walk-In-Dusche, Handtuchtrockner, Waschmaschinenanschluss sowie Etagenheizung. Die Wohnung ist voll klimatisiert.

Diese Immobilie besticht durch ihre seltene Kombination aus Ruhelage, hervorragender Verkehrsanbindung und dem Luxus eines privaten Dachgartens ? ein Wohndomizil mit Charakter, das sich deutlich von klassischen Dachterrassenwohnungen abhebt.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht ? Besichtigungen sind auch gerne am Wochenende möglich!

### Highlights auf einen Blick

Uneinsichtige Dachterrasse mit Fernblick  
Besonderes Terrassenflair & vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten  
Hochwertige Einbauküche, voll ausgestattet  
Vollklimatisiert  
Etagenheizung  
Maßgefertigter Wandverbau

### Öffentliche Verkehrsanbindung

Buslinien: 7A, 65A  
Nachtbus: N62  
Straßenbahn: Linie 1 ? direkte Verbindung in die Innenstadt  
Sehr gute Erreichbarkeit des Wiener Hauptbahnhofs und aller Stadtteile

### Infrastruktur & Umgebung

Supermärkte, Bäckereien und Banken sind fußläufig erreichbar. Ärzte, Apotheken sowie die Klinik Favoriten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Kindergärten und Schulen unterstreichen die familienfreundliche Lage. Der nahegelegene Waldmüllerpark sowie Cafés und Restaurants bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

### IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an. Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!

Unsere ungebundenen Finanzierungspartner vergleichen für Sie Wohn-Bau-Kreditangebote von zahlreichen namhaften österreichischen Banken.

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

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

Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;500m Kinder &lt;500m 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

Wohnfläche: 118.76m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 599000€

Nebenkosten: 260.35€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Thomas

Tel.: +43 664 402 11 14

E-Mail: [nawara@badura-immobilien.at](mailto:nawara@badura-immobilien.at)