



Inserat ID: 224485

erstellt am : 11.05.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1148000€

Straße:

1080 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Mario Rauch

Tel: 0650/922-79-63

mario.rauch@immopartner.net

Wohnfläche: 116.66m²

Nutzfläche: 116.66m²

Exklusives Penthouse im 8. Bezirk ? gesamte Dachgeschoßebene mit Terrasse & optionaler Einzelgarage



Exklusives Penthouse im 8. Bezirk ? gesamte Dachgeschoßebene mit Terrasse & optionaler Einzelgarage

Genießen Sie die Vorzüge einer solitären und sonnendurchfluteten Lage im Dachgeschoß. Neben dem freien Ausblick in drei Himmelsrichtungen (Süd, West und Nord) werden Sie es schätzen, als alleiniger Eigentümer des gesamten Dachgeschoßes keine Nachbarn zu haben.

Zum Verkauf steht eine großzügige 117m² große Dachgeschoßwohnung mit riesigem Wohn-Küchenbereich, zwei Schlafzimmern und westseitiger Terrasse in bester Lage des 8. Bezirks.

Die Wohnung befindet sich in sehr gutem Zustand. Die Innenwände wurden vor 3 Jahren neu ausgemalt. Die Wohnung präsentiert sich äußerst gepflegt und kann sofort bezogen werden.

Die Wohnung ist sehr wertig und mit einer voll ausgestatteten modernen Massivholz-Küche samt Corian-Arbeitsplatte und Spüle sowie Küchengeräten von Gaggenau und Miele ausgestattet. Die Möblierung von Marktex ? Cose Mobili (modern und aus Massivholz) könnte optional erworben werden.

Der Ausbau des Dachgeschoßes erfolgte Ende der 90er Jahre auf ein bestehendes Haus aus den 1950ern. Es ist selbstverständlich ein Lift eingebaut.

Trotz der zentralen Lage nahe Innenstadt und AKH bietet sich eine absolute Ruhelage (abseits des Trubels der Stadt).

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

U6 Alser Straße in wenigen Gehminuten
Straßenbahnlinien 43 und 44 in unmittelbarer Nähe
Wiener Innenstadt in wenigen Stationen erreichbar

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheken sowie das AKH und die Wiener Privatklinik befinden sich in fußläufiger Distanz.

Die Wohnfläche von etwa 117m² verteilt sich aktuell auf insgesamt drei Zimmer. Die Wohnküche mit knapp 70m² ist südseitig ausgerichtet und bietet einen Zugang auf die 5,5m² große westseitige Terrasse. Die weiteren zwei Zimmer sind west- bzw. nordseitig orientiert, wovon eines über einen Ausgang auf die Terrasse verfügt. Derzeit ist zwischen Wohnzimmer und Gäste/Schlafzimmer die Wand am Ende geöffnet, kann aber - wie ursprünglich geplant - mit einer Doppel-Rigipswand wieder verschlossen werden. Ebenso könnte ein drittes Schlafzimmer von der großzügigen Wohnküche abgetrennt werden.

Ein Badezimmer (samt Badewanne und Dusche) und ein WC, jeweils mit Fenster, sowie ein kleiner Abstellraum (Speis) und ein begehbarer Schrankraum runden das Angebot ab.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen:

Klimaanlage
elektrisch bedienbare Dachflächenfenster
Außen- und Innenbeschattung bei Dachflächenfenstern
elektrische Markise sowie Beleuchtung auf Terrasse
Vaillant-Gasetagenheizung (im Badezimmer)

Der Kaufpreis beträgt EUR 1,148.000 und beinhaltet ein kleines Kellerabteil.

Optional kann eine hauseigene Einzelgarage (im Ausmaß von etwa 5,0m x 3,5m) erworben werden, die sich ebenerdig neben dem Hauseingang befindet - Gehsteigüberfahrt und gute Ausfahrtmöglichkeit (Dank des Radständers vor dem Garagentor) inklusive. Die Garage ist überbreit und aufgrund der Höhe auch für SUVs sowie als Storage für Fahrräder und Roller geeignet.

Die Garage ist mit einem 230V Stromanschluss und einem elektrischem Rolltor ausgestattet und kann zum Preis von EUR 58.000 erworben werden. Die Betriebskosten und Rücklage für diese Einzelgarage sind bereits in den vorgeschriebenen Betriebskosten enthalten.

Der Wohnung zugehörig ist ein kleines, versperrbares Kellerabteil mit etwa 3 m².

Die Größenangaben beziehen sich auf Planmaße, wofür keine Gewähr übernommen wird. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme:

Mag. Mario Rauch Immobilien
Maria Theresien-Straße 32-34/17
A-1010 Wien
Tel.: 0650 / 922 79 63

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <500m Kinder &
Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule
<500m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum
<1.500m Sonstige
Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei
<500m Verkehr
Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof
<500m Autobahnanschluss <3.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 116.66m²

Nutzfläche: 116.66m²

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 67.1m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.08m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1148000€

Nebenkosten: 391.93€

Kontaktinformationen

Vorname: Mario

Nachname: Rauch

Tel.: 0650/922-79-63

E-Mail: mario.rauch@immopartner.net