

Inserat ID: 201477

erstellt am : 21.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 990000€

Straße:

1180 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 95.6m²

Nutzfläche: 95.6m²

Kontaktinformationen:

Tatiana Hanzl

Tel: +43 677 61959633

th@novel-real.at

Erstbezugs-Maisonette in Währing ? luxuriös wohnen über den Dächern mit großzügiger Terrasse



Maisonette mit Dachterrasse - Traumhaft!

In einer der begehrtesten Adressen Währings entsteht ein Wohnensemble, das die Eleganz eines traditionsreichen Wiener Altbaus mit der raffinierten Linienführung zeitgenössischer Dachgeschoss-Maisonetten verbindet. Klassische Architektur und moderne Formensprache treten in einen harmonischen Dialog und formen ein Projekt, das höchsten ästhetischen und funktionalen Ansprüchen gerecht wird.

Die Wohnungen überzeugen mit einer Ausstattung, die Luxus spürbar macht: ausgewählte Materialien, präzise ausgearbeitete Details und ein Interior-Konzept, das Stilbewusstsein und Wohnkomfort auf eindrucksvolle Weise vereint. Weitläufige Terrassen eröffnen beeindruckende Ausblicke über die Wiener Dachlandschaft und schaffen private Freiräume mit unverwechselbarem Charakter.

Dieses Projekt spricht Menschen an, die das Besondere suchen ? jene, die Wert auf die Verbindung von Tradition und Moderne legen und ein Umfeld schätzen, das Ruhe und urbanes Lebensgefühl mühelos miteinander verbindet.

Die angebotene Maisonettewohnung beeindruckt durch ihre helle, offene Architektur und ein großzügiges Raumgefühl über zwei Ebenen. Schon beim Eintreten entsteht eine Atmosphäre von Leichtigkeit und Klarheit ? ein Wohnambiente, das zeitgemäße Lebensqualität in ihrer elegantesten Form widerspiegelt.

Highlights

- Maisonettewohnung über zwei Dachgeschosse
- Großzügige Terrasse
- Offener Wohn-/Essbereich
- Hochwertige Materialien
- Erstbezug
- Fußbodenheizung & Klimaanlage
- Lift & Kellerabteil
- Ein PKW-Stellplatz zum Preis von EUR 60.000
- Fahrradabstellplatz
- Hochwertig sanierte Allgemeinflächen
- Barrierefreier Zugang

Detaillierte Objektbeschreibung Top 30

3. Dachgeschoss- herrliche Dachterrasse mit Überblick!

2. Dachgeschoss ? Wohnbereich mit Terrasse

Wohnbereich

Das Herzstück der Wohnung. Offen gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich mit großflächigen Dachflächenfenstern, die für viel Tageslicht und ein luftiges Raumgefühl sorgen.

Abstellraum

Zur Einlagerung und Ordnung.

Dachterrasse

Die großzügige Terrasse ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und bietet einen herrlichen Blick über die Dächer von Währing. Geeignet für Möbel, Outdoor-Dining oder Begrünung. Ein echtes Highlight für Sonnenliebhaber und Stadtgenießer.

Untere Ebene

1. Dachgeschoss ? Privater Rückzugsbereich

Vorraum

Zentraler Eingangsbereich mit eleganter Linienführung und Platz für Garderobe oder Einbauschränke.

Zimmer 1

Ideal als Hauptschlafzimmer. Die ruhige Lage, klare Raumgeometrie und die Dachschräge schaffen eine behagliche Atmosphäre bei voller Nutzbarkeit.

Badezimmer

Hochwertig ausgestattet mit Badewanne, Doppelwaschtisch und stilvollen Fliesen. Großzügig und komfortabel ? ideal für den täglichen Wellnessmoment.

WC

Separates WC für mehr Komfort

Lage und Infrastruktur:

Das Objekt liegt im 18. Bezirk (Währing) in Wien ? ein zentraler, beliebter Wohnbezirk im Norden der Stadt. Die Adresse gehört zu einem klassischen Stilaltbauquartier mit typischer Wiener Gründerzeit-Bebauung. Die Umgebung gehört zum Kutschker Markt-Gebiet mit vielen Geschäften, Cafés und Wohnhäusern.

Öffentliche Verkehrsmittel (Wiener Linien && ÖBB):

Straßenbahnlinien: 40, 41, 42

U-Bahn: U6 ist fußläufig erreichbar

Bus && S-Bahn: Linien wie 10A, 37A und die Schnellbahn S45 ergänzen das Angebot.

Einkaufen && Versorgung

Supermärkte wie BILLA, SPAR, PENNY, Hofer und Drogerien

Wochenmarkt Kutschker Markt mit frischen Lebensmitteln

Cafés, Bäckereien, Restaurants und kleiner Einzelhandel zu Fuß erreichbar

Bildung & Soziales

Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Schulen im Bezirk
Ärzte, Apotheken und diverse soziale Dienste fußläufig
Parkanlagen und Grünflächen

Natur & Entspannung

Türkenschanzpark

Einer der schönsten Parks Wiens
Große Wiesen, Teiche, Aussichtspunkte, Spielplätze
Perfekt für Spaziergänge, Joggen, Picknicks

Pötzleinsdorfer Schlosspark

Landschaftspark mit Waldcharakter
Ideal für längere Spaziergänge, Laufen, Hunde
Großer Spielplatz & Tiergehege

Währinger Park

Ruhiger Stadtpark
Sitzgelegenheiten, Spielplatz, viel Grün

Kutschkermarkt

Regionale Produkte, Blumen, Streetfood

Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es

wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Tatiana Hanzl telefonisch unter +43 677 6195 9633 oder per E-Mail: th@novel-real.at

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m
Kinder <500m
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 <1.000m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 95.6m²

Nutzfläche: 95.6m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befuerung: Fern, Luftwärmepumpe,

hwbwert: 40m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.52m²

fgeeklasse: A++m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 990000€

Kontaktinformationen

Vorname: Tatiana

Nachname: Hanzl

Tel.: +43 677 61959633

E-Mail: th@novel-real.at