

**Erstbezug: Dachterrassenmaisonette mit Lavendelgarten-
liebevollste Ausstattung garantiert!**



Schlafzimmer mit vorgelagerter Terrasse

Objektnummer: 583202

Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,87 m ²
Nutzfläche:	118,25 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	1.515.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.
Mariahilfer Strasse 47/5/2
1060 Wien











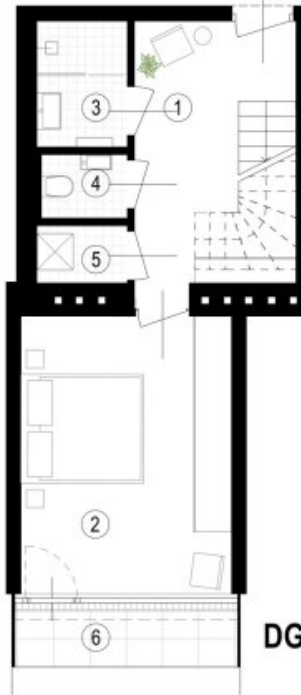


DG2

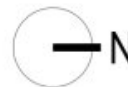
Top 18

1 Eingang	11,33 m ²
2 Zimmer	16,71 m ²
3 Bad	3,13 m ²
4 WC	1,50 m ²
5 Abstellraum	1,42 m ²
6 Terrasse	3,92 m ²
7 Wohnküche	50,23 m ²
8 Zimmer	17,46 m ²
9 Bad	7,97 m ²
10 Technik	1,12 m ²
11 Loggia	7,38 m ²
12 Terrasse	5,28 m ²
13 Lavendelgarten	4,71 m ²

WNFL	110,87 m²
Terr.+Loggia	16,58 m²
Lavendelgarten	4,71 m ²



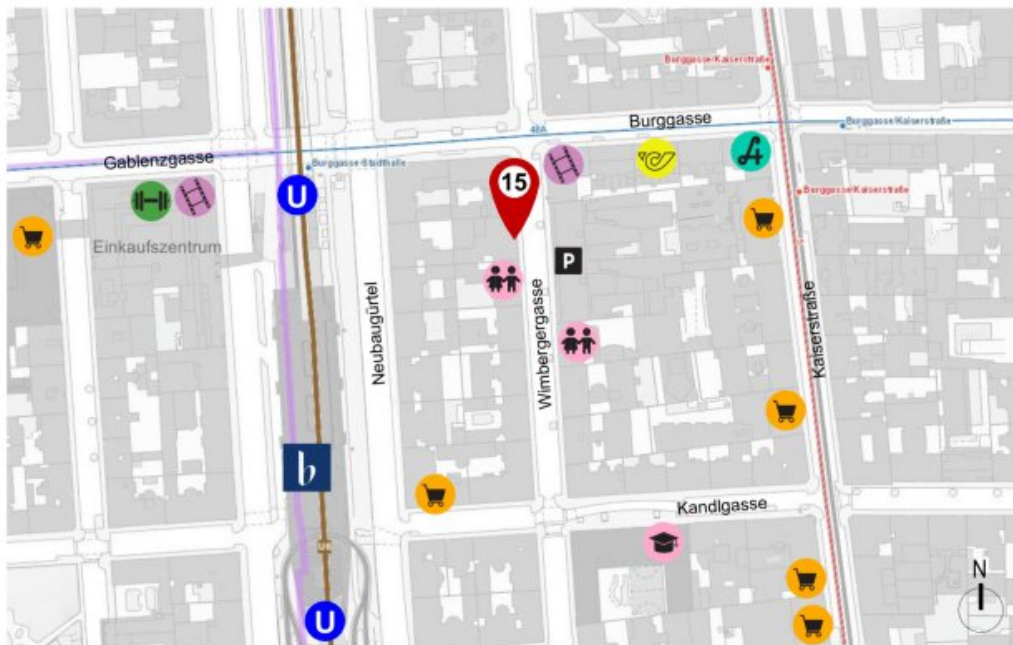
DG1



Grundrissausschnitt DG1-DG2
TOP 18

Vorbehaltlich geringfügiger Änderungen auf Grund technischer
Notwendigkeit im Zuge des Bauablaufes. Dachschräge wird bis 10% gerechnet.

LAGE und INFRASTRUKTUR



- | | | | |
|--------------------|---------------------------|---------------|----------------------------------|
| U-Bahn Linie U6 | Lebensmittelgeschäft | Kino | Tiefgaragenstellplätze zur Miete |
| Straßenbahnlinie 5 | Apotheke | Fitness | Kindergruppe |
| Buslinie 48A | Post Abholstation SB-Zone | Hauptbücherei | Schule |
- 10 50m



Objektbeschreibung

NACHHALTIGES WOHNEN IN FREUNDLICHER, ELEGANTER ATMOSPHÄRE

Die Ausbauarbeiten im Wohnprojekt Wimberggasse schreiten voran, die beeindruckende Fassade ist fertiggestellt und die Zwischenwände stehen. Jetzt können Sie bereits sehen, wie die fertige Wohnung aussehen wird! Zugleich haben Sie den Vorteil, dass Sie bezüglich der Ausstattung wie z.B. bei den Böden und den Sanitärgegenständen mitsprechen können. Wir freuen uns darauf, so rasch wie möglich, mit Ihnen zu besichtigen!

Diese Wohnung ist genau richtig für Käufer, die bezüglich Qualität und Nachhaltigkeit keine Kompromisse eingehen wollen und in einer urbanen Umgebung leben möchten. Die besten Voraussetzungen für ein Wohnprojekt sind auch deshalb gegeben, weil die Architektin auch für sich und ihre Familie ein neues Zuhause in diesem Projekt schafft. Es wurde auf Qualität allerhöchster Wert gelegt.

Positiv hervorzuheben ist auch, dass Sie als Käufer das fertige Produkt sehen, bevor Sie den Kaufvertrag unterschreiben und auch der Geldfluss auf das Treuhandkonto erst bei Ankauf erfolgt. Es wird nicht nach BTVG (Bauvertragsgesetz), sondern bei Fertigstellung verkauft, daher sind Sie auch bei der Wahl Ihres Vertragserrichters frei. Im Zuge der Fertigstellung wird auch das Nutzwertgutachten angepasst, das bereits als Muster vorliegt.

Die Wohnung Top 18 ist eine Maisonette auf 2 Ebenen und überzeugt mit einem geschickten Grundriss, großen Fensterflächen, die viel Licht in die Wohnungen bringen, viel Stauraum und einem zeitlos-elegantem, freundlichen Design. Schon jetzt wirkt die Wohnung sehr einladend und Sie können sich mit Hilfe der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bereits im Detail vorstellen, wie alles aussehen wird, wenn es fertig ist.

Die Raumaufteilung der Wohnung Top 18

Auf der unteren Ebene befinden sich ein Schlafzimmer mit kleiner vorgelagerter Terrasse, ein Bad, ein separates WC und ein Wirtschaftsraum, auf der oberen Ebene finden Sie einen sehr großzügigen Wohn-Essbereich mit Loggia und Terrasse sowie ein weiteres großes Schlafzimmer mit Ensuite-Bad mit WC.

Untere Ebene:

- Vorraum (11,33 m²)
- Schlafzimmer (16,71 m²) mit vorgelagerter Terrasse (3,92 m²)

- Bad
- WC
- Wirtschaftsraum
- Aufgang zum 2. DG

Obere Ebene:

- Wohn-Essbereich zur Straße
- Wohnbereich zum Dachgarten mit Lavendelgarten
- offene Küche
- Loggia mit anschließender Terrasse
- Schlafzimmer mit Ensuite-Bad und WC

Top Ausstattung der Wohnung Top 18

- flächenbündige, stumpfeinschlagende Türen
- Alufenster mit 3-fach Verglasung
- raumhohe Nurglasfassaden zur hofseitigen Terrasse
- Schiebetüren mit rahmenlosen Fixteilen
- automatische Beschattungssysteme
- hochwertige Metallfassade
- zeitloses Design
- Holzböden aus heimischen Hölzern
- Heizung mittels Wärmepumpe und Niedertemperatursystem (Fußbodenheizung)
- Kühlung über Fußboden im Sommer
- Verrohrung für die Klima-Anlage ist bereits vorhanden und kann auf Wunsch mit errichtet werden
- 2 Bäder, eines mit Dusche, eines mit Badewanne und Dusche

Die **reine Wohnfläche beträgt 110,87 m²**, dazu kommt die **Loggia mit 7,38 m²**. Die beiden Terrassen haben zusätzlich insgesamt **9,20 m²**.

Die Gesamtliegenschaft:

Im Zuge des Dachgeschossausbaus wurde auch die Gesamtliegenschaft ertüchtigt:

- neuer Personenlift
- Neugestaltung des Entrées
- Reinigung der Fassade
- neuer Fassaden-Anstrich im Eingangsbereich
- neu geschaffenes Kellerabteil
- neu geschaffener Fahrradabstellraum

- komplett neues Beleuchtungskonzept der Allgemeinbereiche

Lage und Infrastruktur:

Die Wimbergergasse ist eine ruhige, wenig befahrene Einbahnstraße. Besonders ansprechend wirkt die Straße durch den alten Baumbestand und die besonders zahlreichen üppig gegliederten Gründerzeit- bzw. Neorenaissancefassaden.

Der 7. Bezirk ist einer der beliebtesten Wohnbezirke, Bus und Straßenbahn und auch U-Bahn sind fast unmittelbar vor der Haustüre (U3-Station Burggasse, Stadthalle)

Trotz der Nähe zum Gürtel sind Sie hier keiner Lärmbelästigung ausgesetzt, da die Wohnung in Richtung Innenstadt bzw. in einen großen Innenhof orientiert ist.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sind durch die nahe gelegenen Einkaufsstraßen Mariahilferstraße und Neubaugasse sowie durch die Lugnercity und den Westbahnhof gegeben.

Vis à vis befindet sich eine Parkgarage mit großen Stellplätzen. Hier sind sowohl die Anmietung als auch der Ankauf von Stellplätzen möglich. Gerne informieren wir Sie über die diesbezüglichen Kosten.

Rechtliches:

Wir haben sämtliche Informationen, die wir vom Eigentümer erhalten haben, sorgfältig geprüft, können aber dennoch keine Haftung für etwaige unvollständige oder unrichtige Angaben übernehmen.

Das Bauvorhaben wurde von HEIMSPIEL architektur ZT gmbh mit Sitz in der Bandgasse in Wien geplant, die auch die örtliche Bauaufsicht macht.

Da die Wohnung derzeit noch im Ausbau ist, kann die Größe bei Fertigstellung noch geringfügig von den derzeitigen Angaben abweichen (Toleranzgrenze von +/-3%).

Es ist uns ein Anliegen, Sie mit sämtlichen Informationen zu versorgen, die für Sie sinnvoll und nützlich sein könnten. Jeder hat aber andere Prioritäten. Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind.

Wir würden uns freuen, Ihnen diese schöne Immobilie persönlich zeigen zu dürfen und freuen uns darauf, einen Besichtigungstermin mit Ihnen zu vereinbaren.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap