

**Dachterrassenwohnung auf EINER Ebene -  
"eigentümergeprüft"**



**Objektnummer: 583209**

**Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,54
<b>Kaufpreis:</b>	1.545.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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









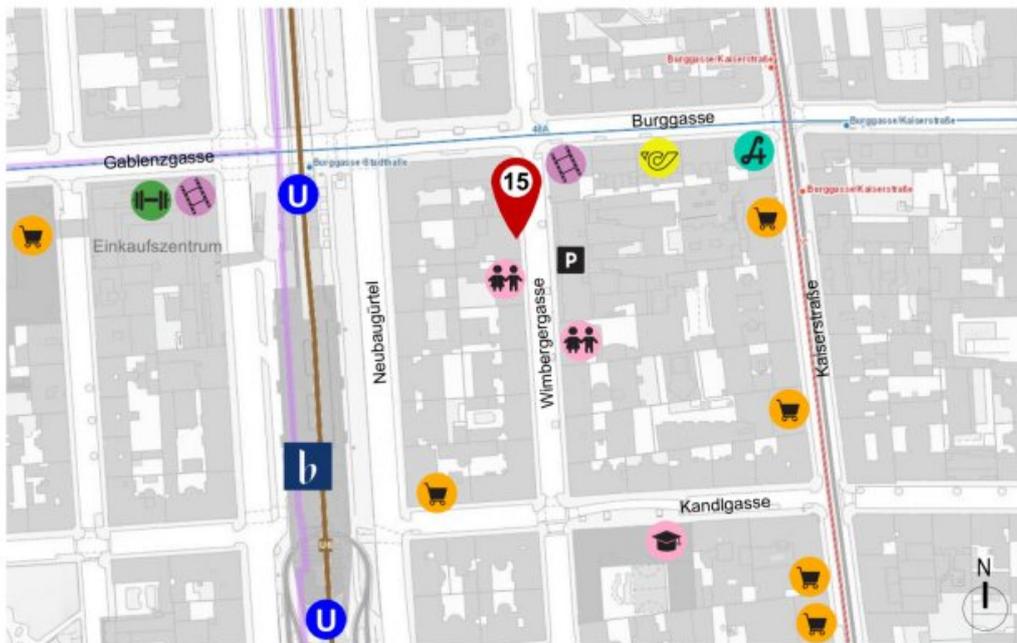
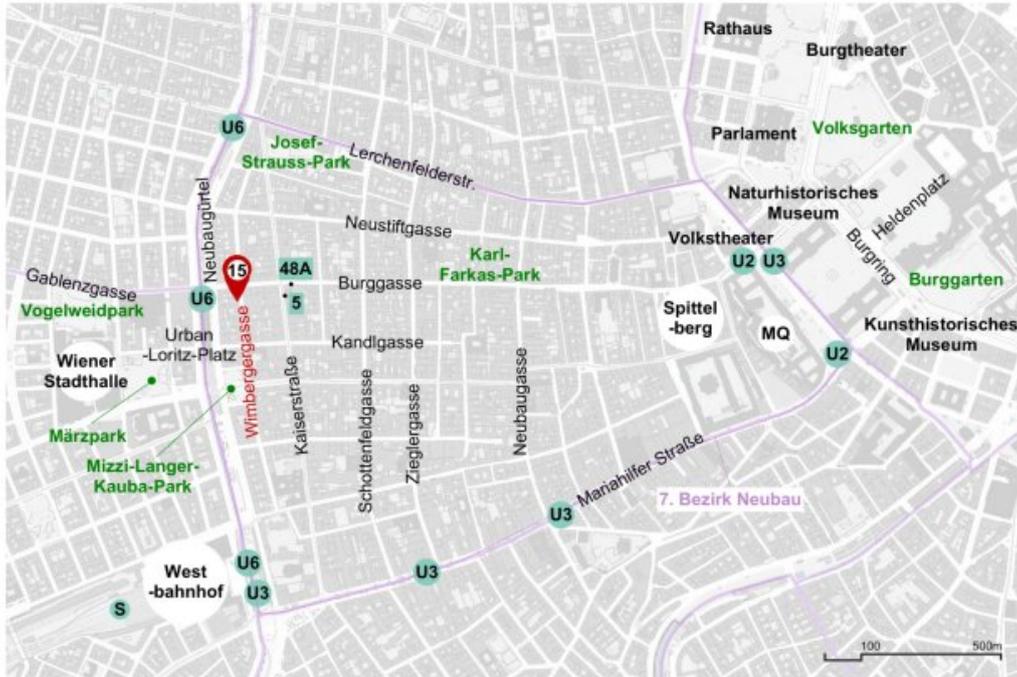
1   Eingang	10,71 m <sup>2</sup>
2   Wohnküche	44,77 m <sup>2</sup>
3   Zimmer	17,03 m <sup>2</sup>
4   Zimmer	19,39 m <sup>2</sup>
5   Bad	10,73 m <sup>2</sup>
6   Gang	5,88 m <sup>2</sup>
7   WC	1,50 m <sup>2</sup>
8   Bad	2,70 m <sup>2</sup>
9   Technik	0,78 m <sup>2</sup>
10   Terrasse	22,07 m <sup>2</sup>
11   Terrasse	4,18 m <sup>2</sup>
<b>WNFL</b>	<b>113,49 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrassen</b>	<b>26,25 m<sup>2</sup></b>



Grundrissausschnitt DG1 - Variante 1  
**TOP 19**

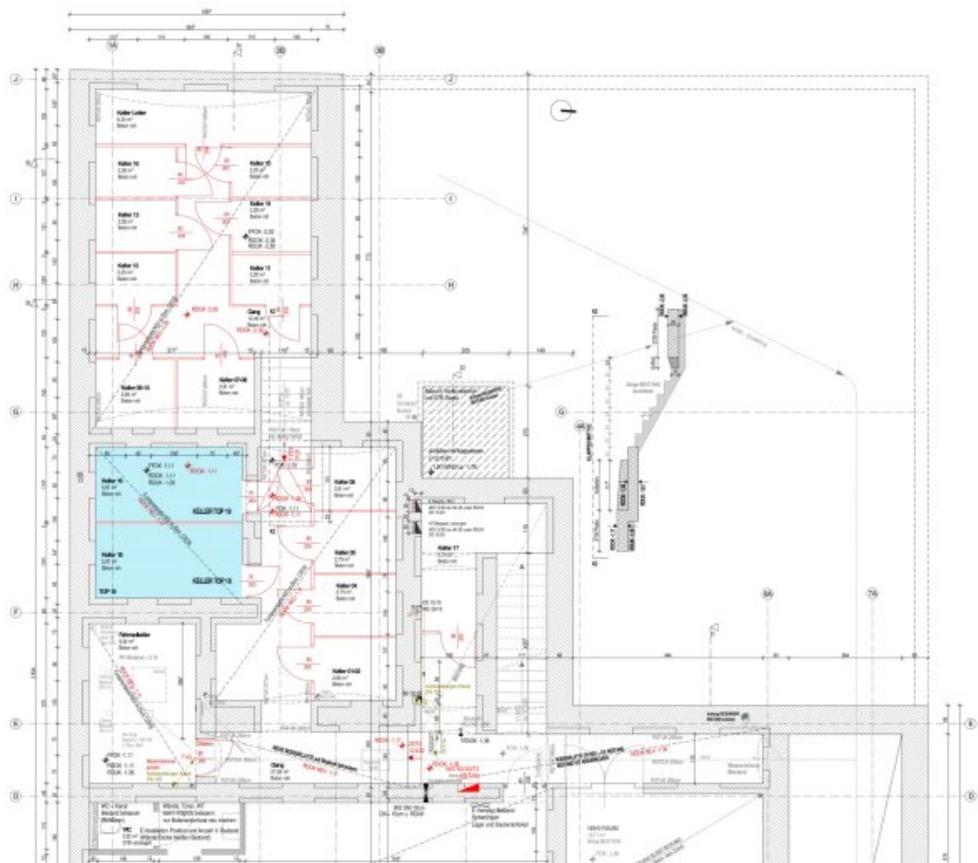
Vorbehaltlich geringfügiger Änderungen auf Grund technischer  
Notwendigkeit im Zuge des Bauablaufes. Dachschräge wird bis 1% gerechnet.

## 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





1   Eingang	11,06 m <sup>2</sup>
2   Wohnen	63,02 m <sup>2</sup>
3   Zimmer	19,39 m <sup>2</sup>
4   Bad	10,73 m <sup>2</sup>
5   Gang	5,88 m <sup>2</sup>
6   WC	2,34 m <sup>2</sup>
7   Abstellraum	1,76 m <sup>2</sup>
8   Technik	0,88 m <sup>2</sup>
9   Terrasse	21,60 m <sup>2</sup>
0   Terrassen	4,18 m <sup>2</sup>
<b>WNFL</b>	<b>114,18 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrassen</b>	<b>25,78 m<sup>2</sup></b>



DG1

Grundrissausschnitt DG1 - Variante Z  
**TOP 19 - M 1:100**

Vorbehaltlich geringfügiger Änderungen auf Grund technischer  
 Notwendigkeit im Zuge des Baublaufes. Dachschräge wird bis 1% gerechnet.

## Objektbeschreibung

### **NACHHALTIGES WOHNEN IN FREUNDLICHER, ELEGANTER ATMOSPHÄRE**

Selten gelangen Dachterrassenwohnungen zum Verkauf, wo sich die gesamte Wohn- und Terrassenfläche auf einer Ebene befindet. Genau so ein seltenes Exemplar könnte in Kürze Ihr neues Zuhause sein! Jeder einzelne Quadratmeter kann optimal genutzt werden kann. Die Wohnung liegt straßen- und innenhofseitig, ebenso wie die beiden Terrassen.

Ebenso für die Wohnung spricht, dass die Architektin in dem Projekt eine Wohnung für sich und ihre Familie schafft, dadurch legt sie noch größeren Wert auf Perfektion in jeder Hinsicht.

Schon jetzt können Sie sich sehr gut vorstellen, wie die fertige Wohnung aussehen wird, die Fassade wurde soeben fertiggestellt und die Zwischenwände stehen. 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.

Positiv hervorzuheben ist auch, dass Sie als Käufer das fertige Produkt sehen, bevor Sie den Kaufvertrag unterschreiben und auch der Geldfluss auf das Treuhandkonto erfolgt erst beim Ankauf. 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 - ein vorläufiges Gutachten wurde bereits erstellt.

### **Die Raumaufteilung der Wohnung Top 19 (Variante mit 2 Schlafzimmern)**

Der Masterbedroom hat eine vorgelagerte Terrasse, die ein herrliches Wohngefühl erzeugt, die zweite, wesentlich größere Terrasse ist vom Wohn- und Essbereich begehbar und weist in den begrünten Innenhof.

Ein zweites Schlafzimmer mit einem zweiten Bad und WC runden das Angebot ab, es gibt jedoch auch einen Variante, in der nur ein Schlafzimmer ausgeführt werden würde und der Wohnbereich mit integrierter Küche von dzt. 44 m<sup>2</sup> auf knapp über 60 m<sup>2</sup> erweitert würde.

- Vorraum (10,71 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (19,39 m<sup>2</sup>) mit vorgelagerter Terrasse (4,18 m<sup>2</sup>)
- Bad mit WC (10,73 m<sup>2</sup>)

- 2. Bad, extra WC (2,7 m<sup>2</sup> plus 1,50 m<sup>2</sup>)
- Wirtschaftsraum (0,78 m<sup>2</sup>)
- Wohnsalon mit integrierter Küche 44,77 m<sup>2</sup>
- 2. Schlafzimmer (17,03 m<sup>2</sup>)

## **Ausstattung der Wohnung Top 19**

- flächenbündige, stumpfeinschlagende Türen
- Alufenster mit 3-fach Verglasung
- raumhohe Nurglasfassaden
- 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, ein WC extra

Die **reine Wohnfläche beträgt 113,49 m<sup>2</sup>**, dazu kommen die beiden Terrassen mit insgesamt **26,25 m<sup>2</sup>** (4,18 und 22,07 m<sup>2</sup>).

## **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.

Im Haus vis à vis befindet sich eine Parkgarage mit großen Stellplätzen, in der Plätze sowohl gemietet als auch gekauft werden können. Gerne informieren wir Sie über die 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