

**Modernes Wohnen im historischen Ambiente -  
Dachgeschossneubau mit Klimaanlage und  
Luftwärmepumpe**



**Objektnummer: 243**

**Eine Immobilie von RPI Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	159,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.520.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Prendinger**

RPI Real GmbH  
Neulinggasse 6  
1030 Wien

T + 43 664 522 74 22

Gerne stehe ich  
Verfügung.

in zur



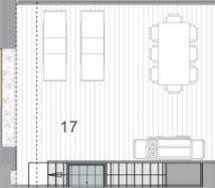
# TOP 28

1	Terrasse	7 m <sup>2</sup>
2	Vorraum	15 m <sup>2</sup>
3	Abstellraum	4 m <sup>2</sup>
4	Zimmer	16 m <sup>2</sup>
5	Bad/WC	5 m <sup>2</sup>
6	Vorraum	5 m <sup>2</sup>
7	WC	1 m <sup>2</sup>
8	Zimmer	13 m <sup>2</sup>
9	Zimmer	15 m <sup>2</sup>
10	Bad/WC	5 m <sup>2</sup>
11	Balkon	8 m <sup>2</sup>
12	Wohnküche	49 m <sup>2</sup>
13	Terrasse	3 m <sup>2</sup>
14	Zimmer	18 m <sup>2</sup>
15	Bad/WC	8 m <sup>2</sup>
16	Loggia	5 m <sup>2</sup>
17	Dachterrasse	28 m <sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 159 m<sup>2</sup>  
 Freifläche: ca. 52 m<sup>2</sup>

Flächenmaße wurden ganzjährig abgemessen. Nutzflächen lt. Entwurfsplan

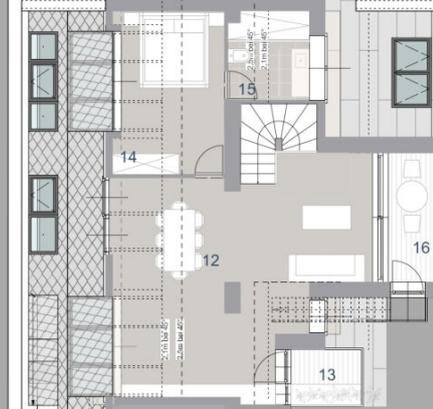
## Dachterrasse



## 1. Dachgeschoss



## 2. Dachgeschoss



KVIERREAL



[kvierreal.at](http://kvierreal.at)

VERKAUFSPLÄNE

Das neue Altbau.

## Objektbeschreibung

**Hier finden Sie Ihr neues Zuhause im Herzen des 20. Bezirks zwischen Wallensteinplatz und Augarten: Ein exklusiver Dachgeschossausbau, der Geschichte, Luxus und Komfort auf höchstem Niveau vereint.**

Diese wunderschöne und moderne 5-Zimmer-Wohnung bietet im 1. Dachgeschoss 3 Schlafzimmer, einen atemberaubenden Vorraum mit Balkonzugang, 2 Badezimmer und einem zusätzlichen WC. Das Master-Schlafzimmer verfügt über ein Badezimmer en suite und Zugang auf den Balkon. Unter der Stiege befindet sich ein Abstellraum. Über die Stiege gelangt man in das 2. Dachgeschoss. Hier befindet sich ein weiteres großzügiges Schlafzimmer mit Badezimmer en suite. Das Highlight der Wohnung ist die spektakuläre Wohnküche mit 2 Freiflächen. Über die Loggia gelangt man über eine Aussentreppe auf die 360 Grad Dachterrasse. Von hier genießen Sie einen faszinierenden Blick Ausblick Richtung Kahlenberg und ein unvergleichlicher Weitblick über Wien.

Der Augarten liegt direkt vor Ihrer Tür und lädt zu entspannenden Spaziergängen und entspannenden Momenten im Freien ein. Dieses Dachgeschoss bietet Ihnen nicht nur ein exklusives Wohnambiente, sondern auch eine erstklassige Lage, die sowohl Ruhe als auch Bequemlichkeit vereint.

### Wohnungs-Details:

- **Wohnfläche:** 159 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 52 m<sup>2</sup> – Ideal für entspannte Stunden im Freien
- **Zimmeraufteilung:**
  - 4 Schlafzimmer
  - Geräumige Wohnküche mit direktem Zugang auf 2 Terrassen
  - 2 weitere Freiflächen - Balkon im 1.DG und Dachterrasse begehbar über die Terrasse im 2.DG

- 3 Badezimmer + separates WC
- Abstellraum

### Projekt-Highlights:

- **Baustart:** Q4 2024
- **Fertigstellung:** Q2 2026
- **Dachgeschossausbau in einem einzigartigen Eck-Gründerzeithaus:** Neubau auf höchstem Niveau.
- **Moderne Ausstattung:** 6 exklusive Wohnungen mit hochwertigen Materialien und innovativer Technik.
- **Ruhige Lage:** Profitieren Sie von der ruhigen und dennoch zentralen Lage im Herzen des 20. Bezirks.
- **Freiflächen:** Jede Wohnung verfügt über eine private Freifläche, ideal für entspannte Stunden im Freien.
- **Grüner Blick:** Genießen Sie den Blick auf den idyllischen Innenhof und den beeindruckenden Kahlenberg.
- **Luftwärmepumpe:** Zentrale Heizungsanlage auf dem neuesten Stand mit Fußbodenheizung und im Sommer mit Kühlung
- **Klimaanlage:** Die modernen Dachgeschosswohnungen werden durch Klimaanlagen aufgewertet.

## Die Wohnungen im Überblick:

DG 1
DG 1
DG 1 + DG 2
DG 1 + DG 2
DG 2
DG 2

Für weitere Informationen besuchen Sie bitte unsere Homepage [www.augarten-immobilien.at](http://www.augarten-immobilien.at) oder kontaktieren Sie uns direkt, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Ihre neuer Dachgeschoss Luxus wartet auf Sie!

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

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap