

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Wien

Provisionsfrei: Moderne Dachgeschoßwohnung mit großer Terrasse in verkehrsarmer Seitengasse



Objekt-Nr. OM-412896

Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **640.000 €**

Ansprechpartner:
Udo Felizeter

Hirschengasse 16, Stiege 2
1060 Wien
Wien
Österreich

Baujahr	1961	Übernahmedatum	01.03.2026
Etagen	6	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	63,42 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnfläche 63,42 m²

Terrasse 33,50 m² (über die gesamte Länge der Wohnung)

Kaufpreis EUR 640.000,-- (privater Verkauf, keine Maklerprovision)

Verfügbar ab März 2026

Beschreibung:

Diese hochwertig sanierte Dachgeschosswohnung liegt im obersten Stock eines gepflegten Wohnhauses (Baujahr 1961) in einer verkehrsarmen und dadurch sehr ruhigen Seitengasse nahe der Gumpendorfer Straße. Sie besticht durch ihre großzügige, südseitig ausgerichtete Terrasse, die sich über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt.

Die Wohnung wurde 2022 vollständig saniert und befindet sich in ausgezeichnetem Zustand. Der Lift führt direkt bis vor die Wohnungstür.

Raumaufteilung (laut Plan):

- Wohnküche: ca. 27,4 m² – mit moderner Einbauküche, Parkettboden und drei Ausgängen auf die Terrasse, Raumhöhe 2,5 m
- Zimmer 1: ca. 12,1 m²
- Zimmer 2: ca. 11,3 m² – mit Terrassenzugang
- Vorzimmer: ca. 6,2 m²
- Badezimmer mit WC: ca. 4,0 m² – mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und modernen großen Fliesen
- bei Sanierung Wandverschalung in den Schlafzimmern zu den Nachbarwohnungen angebracht
- Terrasse: 33,5 m² – saniert 12/2020

Gesamtwohnfläche: 63,42 m²

Ausstattung

- Neuwertige, moderne Einbauküche (inkl. großem Kühlschrank mit Gefrierschrank-Schubladen, (hat nicht nur ein Gefrierfach, sondern unterhalb des Kühlschranks ein integrierter Gefrierschrank mit Schubladen) Geschirrspüler)
- Echtholzparkett & hochwertige Fliesen
- Lehmputz- und Lehmwandgestaltung – angenehmes Raumklima
- Dreifach verglaste Fenster mit Außenrollen (elektrisch betrieben)
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Sicherheitseingangstüre
- Lift bis vor die Wohnung
- Kellerabteil & Fahrradraum

Allgemeine Informationen:

- Betriebskosten (monatlich): € 317,-- (inkl. Rücklage € 121,--, Aufzugskosten enthalten)
- Energieausweis: HWB 90 kWh/m²a, gültig bis 09/2029

- Rücklage Haus (Stand 31.12.2024): ca. € 220.000,--
- Komplettsanierung der Wohnung: 2022
- Terrassensanierung (Haus): 12/2020 abgeschlossen

Highlights auf einen Blick

- Ruhige Seitengasse im Herzen von Mariahilf
- Große, sonnige Terrasse (33,5 m²) mit drei Ausgängen
- Komplettsanierung 2022
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Keine Maklerkosten
- Lift bis vor die Wohnung
- Zukunftssichere Lage – Aufwertung durch Stadtentwicklungsprojekt

Ausstattung

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Keller, Aufzug

Sonstiges

Bei Interesse oder Fragen kontaktieren Sie mich gerne per E-mail: udo.felizeter@gmail.com
oder telefonisch: +43 681 818 394 34

Lage

Lage & Umgebung:

Zentrale und dennoch ruhige Lage im beliebten 6. Bezirk – Mariahilf. Die Hirschengasse ist eine kleine Seitengasse zur Gumpendorfer Straße mit optimaler Anbindung und hohem Wohnkomfort.

In unmittelbarer Nähe:

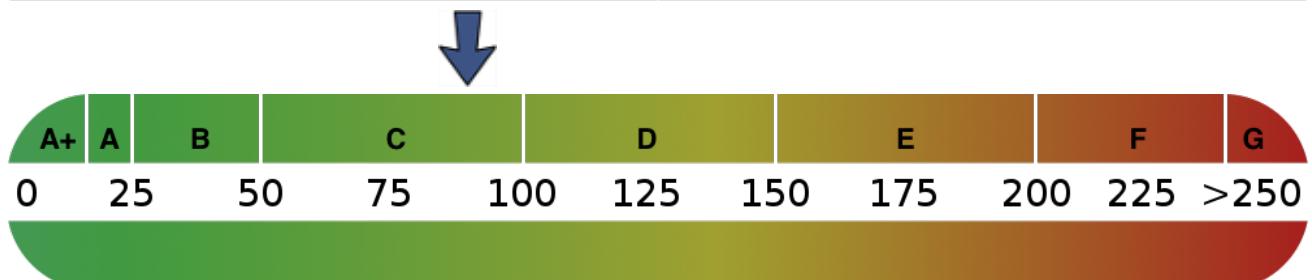
- Öffentliche Verkehrsmittel: Bus, U-Bahn (U3 Zieglergasse, U4 Pilgramgasse, U6 Gumpendorfer Straße) in wenigen Gehminuten erreichbar
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés
- Loquaiplatz & Schmalzhoftempelpark mit neu gestaltetem Spielplatz (<https://www.google.com/maps/place/Schmalzhoftempelpark>)
- Künftige Aufwertung der Gumpendorfer Straße („Zukunftsfitte Gumpendorfer Straße“ – Projekt der Stadt Wien) - Infos: <https://www.wien.gv.at/mariahilf/gumpendorfer-strasse>

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	90,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

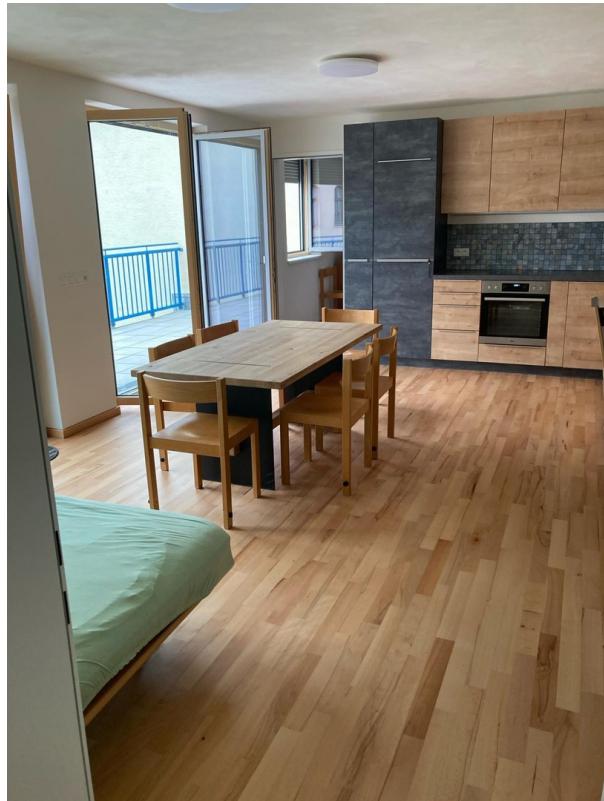


Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie

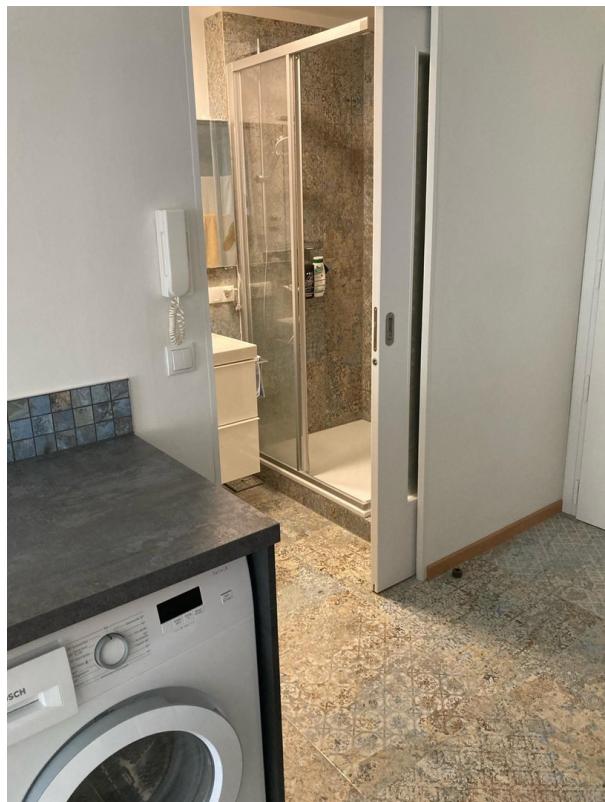


Wohnküche



Wohnküche

Exposé - Galerie



Zugang zum Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



1. Zimmer

Exposé - Galerie



1. Zimmer (Zugang Wohnküche)



2. Zimmer

Exposé - Galerie



2. Zimmer



2. Zimmer (Zugang Terrasse)

Exposé - Galerie

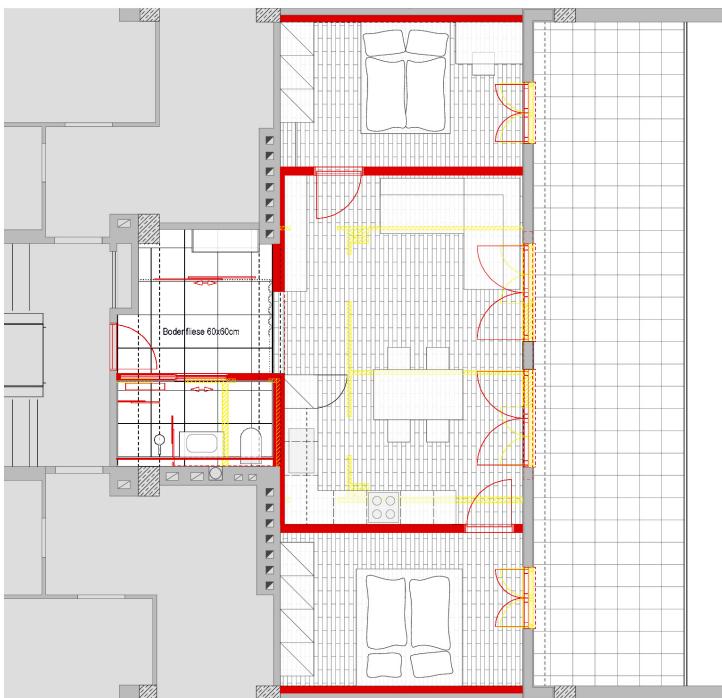


2. Zimmer



Frontansicht

Exposé - Grundrisse



Entwurf - Grundriss
M50 13.12.2021
■ Neubau ■ Abbruch

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

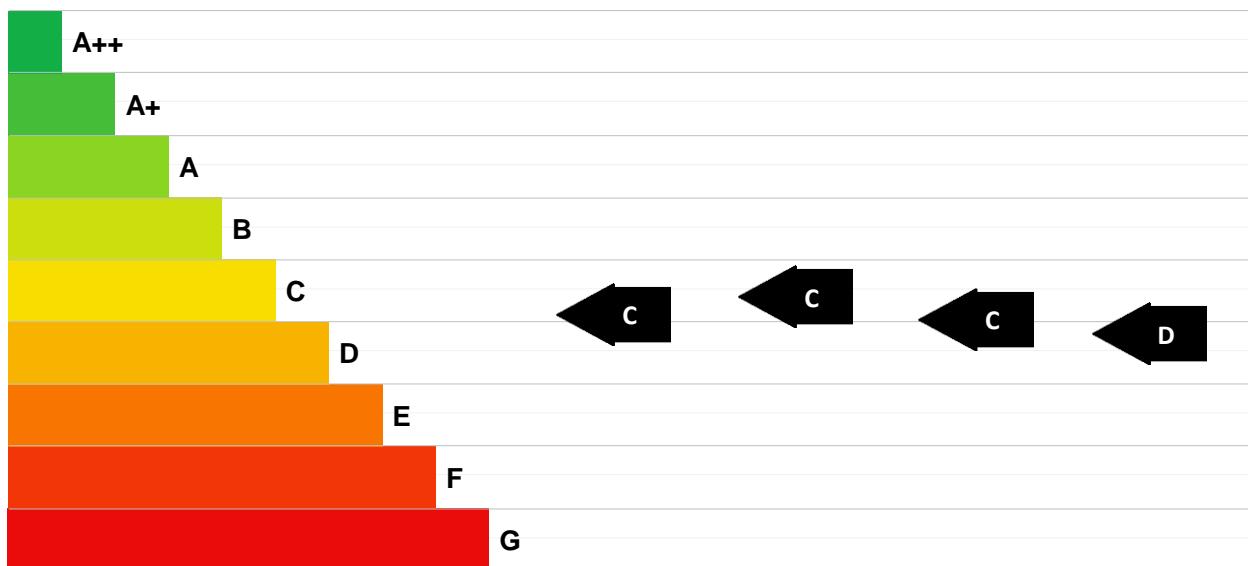
gemäß Richtlinie 2010/31/EU

SOZIALBAU AG

GEBÄUDE	EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT		
Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus	Erbaut :	1961
Straße:	Hirschengasse 16	Katastralgemeinde:	Mariahilf
Ort:	Wien-Mariahilf	KG-Nummer:	1961
Postleitzahl:	1060	Einlagezahl:	392
		Grundstücksnummer(n):	716/717

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

HWB Ref, SK PEB SK CO2 SK f GEE



ERSTELLT

ErstellerIn	SOZIALBAU AG gemeinnützige Wohnungsaktienges. 1070 Wien, Lindengasse 55	Bearbeiter	
		Ausstellungsdatum	18.09.2019
		Gültigkeitsdatum	17.09.2029

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß Richtlinie 2010/31/EU

SOZIALBAU AG

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1795,1 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	1,30 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	1436,1 m ²	Heiztage	264 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	5297,9 m ³	Heizgradtage	3470 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1466,8 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,28 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK T-Wert	70
charakteristische Länge	3,61 m				

WÄRME- und ENERGIEBEDARF

	Referenzklima	Standortklima	Anforderung
HWB	spezifisch 90 kWh/m ² a	zonenbezogen 167603 kWh/a 350835 kWh/a 71060 kg/a	spezifisch 93 kWh/m ² a 195 kWh/m ² a 40 kg/m ² a
PEB n. ern.			
CO2			
f GEE	1,84		1,89

ERLÄUTERUNGEN

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

PEB: Der Primaerenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein.

CO2-Emissionen (CO2): Gesamte dem Energiebedarf zuzurechnende Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste.

fGEE: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.