

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



**Friedrich Traudtner**

📞 +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 16. 06. 2026

## THE STROHBERG RESIDENCES - ARCHITEKTUR, AUSSICHT, EXKLUSIVITÄT BEI SCHÖNBRUNN



### ÜBERBLICK

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| <b>Objekt ID:</b>         | 47085                     |
| <b>Bundesland:</b>        | Wien                      |
| <b>Bezirk:</b>            | Wien 12., Meidling        |
| <b>Ort:</b>               | Wien 12., Meidling        |
| <b>Verkehrsanbindung:</b> | 63A, N62, 62, 16A, S-Bahn |

### KOSTEN

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| <b>Preis:</b>                    | € 945.000,00       |
| <b>Betriebskosten (ex. USt):</b> | € 226,88           |
| <b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>  | € 24,80            |
| <b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b> | € 297,06           |
| <b>Provision:</b>                | 3% (zzgl. 20% USt) |

### FLÄCHEN

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| <b>Wohnfläche ca.:</b> | 92,32 m <sup>2</sup> |
| <b>Balkon Fl. ca.:</b> | 8,40 m <sup>2</sup>  |
| <b>Terrassenfläche</b> | 56,00 m <sup>2</sup> |

THE STROHBERG RESIDENCES - Ein architektonisches Juwel in Wiens Dachkulisse - selten, durchdacht und für wahre Kenner geschaffen.

Im charmanten Umfeld von Schloss Schönbrunn, eingebettet in eine geschichtsträchtige Wohngegend, entsteht ein außergewöhnliches Refugium für anspruchsvolle Stadtbewohner: The Strohberg Residences.

Zwischen dem prachtvollen Schloss Schönbrunn und dem eleganten Schloss Hetzendorf gelegen, vereint diese besondere Adresse die ruhige Atmosphäre eines gewachsenen Viertels mit der Nähe zu weitläufigen Parkanlagen und kulturellen Sehenswürdigkeiten - ein urbanes Wohngefühl mit historischem Charme.

Highlights:

- 3 exklusive Dachgeschossapartments im sanierten historischen Stilaltbau

ca.:

## DETAILDATEN

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Verfügbar ab:</b>     | sofort                        |
| <b>Baujahr:</b>          | 2025                          |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                             |
| <b>Geschosse:</b>        | 4                             |
| <b>Stockwerk:</b>        | DG                            |
| <b>Anzahl Terrassen:</b> | 1                             |
| <b>Anzahl Balkone:</b>   | 1                             |
| <b>Bäder:</b>            | 1                             |
| <b>Anzahl WCs:</b>       | 1                             |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                        |
| <b>Heizung:</b>          | Fussboden                     |
| <b>Befeuerung:</b>       | Wärmepumpe                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 45,1 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr |
| <b>fGEE:</b>             | 0,74                          |
| <b>Boden:</b>            | Parkett                       |
| <b>Boden:</b>            | Stein                         |

## AUSSTATTUNG:

|                          |   |
|--------------------------|---|
| <b>Abstellraum</b>       | ✓ |
| <b>Küche offen</b>       | ✓ |
| <b>Lift</b>              | ✓ |
| <b>Klimaanlage</b>       | ✓ |
| <b>Kabel oder Sat TV</b> | ✓ |
| <b>Isolierfenster</b>    | ✓ |
| <b>Gartennutzung</b>     | ✓ |
| <b>Kamin</b>             | ✓ |

- Zukunftssichere Bauweise mit hoher Substanz und effizientem Energiekonzept für niedrige Betriebskosten
- Harmonisches Zusammenspiel aus Bestand und Moderne
- Raumhöhen zwischen 3-4,5 Metern
- Außergewöhnliche Raumwirkung durch 2,50 m hohe Innentüren
- Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen
- Edler Carrara-Marmor in den Bädern
- Exklusive Sanitärausstattung mit Design-Armaturen
- Helle, luftige Wohnatmosphäre mit Fokus auf Tageslicht
- Großzügige Verglasungen & Panoramafenster
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster mit 3-Fach-Verglasung
- Externe Verschattungselemente für angenehmes Raumklima im Sommer
- Sicherheits-Eingangstüren und Marmorböden im Stiegenhaus-Bereich
- Private großzügige Dachterrassen & hofseitige Balkone
- Vorbereitung für offenen Kamin im Wohnbereich, für Jacuzzi und Outdoor-Küche auf Dachterrassen
- Smart Home
- LED Beleuchtung in der Wohnung und auf der Terrasse
- Moderne Haustechnik & energieeffiziente Luftwärmepumpen

Mit drei einzigartigen Residenzen setzt dieses Projekt neue Maßstäbe für hochwertiges Wohnen in Wien. Weitläufige Dachterrassen, über drei Meter hohe Räume, lichtdurchflutete Verglasungen und durchdachte Grundrisse schaffen ein unvergleichliches Gefühl von Weite, Licht und Eleganz.

Die großzügig gestalteten Wohnräume sind so konzipiert, dass sie Wohnen, Arbeiten und Freizeit harmonisch vereinen – mit Platz für produktives Schaffen, erholsame Rückzugsorte und gesellige Momente unter freiem Himmel. Die Architektur bewahrt klassische Stilelemente des Bestandsgebäudes, während modernste Ausstattung und erlesene Materialien wie Echtholz sowie edler italienischer Carrara-Marmor die zeitlose Schönheit dieser exklusiven Dachgeschosse unterstreichen.

Jede der Residenzen ist ein Meisterwerk aus Licht, Luft und luxuriöser Handwerkskunst – geprägt von der Handschrift ihrer Architekten. Die großzügigen Panoramafenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine helle, offene Wohnatmosphäre, während die privaten Dachgärten einen exklusiven Rückzugsort mit Blicken, die zwischen urbaner Kulisse und Natur fließen, bieten. Die Verbindung aus

historischer Substanz, durchdachtem Design und modernster Technik macht das Projekt zu einem Wohnraum, der Geschichte, Ästhetik und Komfort auf einzigartige Weise interpretiert.

## Top 16 – Architektur in Licht und Grün

Diese großzügige 3-Zimmer-Residenz vereint stilvolle Ästhetik mit durchdachter Raumaufteilung. Auf rund 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich ein Wohngefühl, das Licht, Weite und Natürlichkeit in perfekter Harmonie zusammenführt. Im Herzen der Wohnung lädt die offene Wohnküche – auf Wunsch mit Kamin – zum geselligen Beisammensein ein. Zwei ruhige Schlafzimmer und ein elegantes Bad runden das Raumensemble harmonisch ab.

Ein besonderes Highlight ist die 55 m<sup>2</sup> große Dachterrasse, die gemeinsam mit dem hofseitigen Balkon in den grünen Innenhof ausgerichtet ist. Von hier schweift der Blick über den Garten mit Altbaumbestand bis hin zum Kahlenberg. Die Ausrichtung nach Nordwesten und Südwesten sorgt für angenehmes Lichtspiel vom Nachmittag bis in den Abend.

Natürliche Materialien, hochwertige Ausstattung und das harmonische Zusammenspiel aus Altbaucharme und zeitgemäßer Architektur machen Top 16 zu einem exklusiven Rückzugsort – mit Platz für Ruhe, Inspiration und das gewisse Mehr an Lebensqualität.

Im Projekt stehen zwei weitere Einheiten zur Verfügung:

Top 14 (ca. 108 m<sup>2</sup> + 9 m<sup>2</sup> Balkon + 55 m<sup>2</sup> Dachterrasse), Preis: VERKAUFT

Top 15 (ca. 56 m<sup>2</sup> + 40 m<sup>2</sup> Dachterrasse), Preis: € 537.000,00

Für Anleger: Die Wohnungen können unter Ausweis der USt erworben werden.

## Lage:

Die Strohberggasse 8 liegt in einem historisch gewachsenen und ruhigen Wohnviertel nahe der Grenze zum 13. Bezirk und zählt zu den besonders attraktiven Lagen im Westen Wiens. Die Nähe zum Schloss Schönbrunn mit seinen weitläufigen Parkanlagen sowie zu den Grünflächen der Schönbrunner Gärten und des Fasangartens prägt das Wohnumfeld.

Die Umgebung bietet einen hohen Erholungswert: Spazier- und Grünflächen sowie Freizeitangebote wie Tennisanlagen befinden sich praktisch vor der Haustüre und ermöglichen vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und Entspannung.

Der Hietzinger Hauptplatz mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Nahversorger, Schulen und medizinische Einrichtungen liegen ebenfalls in gut erreichbarer Nähe und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

Ein Spaziergang durch historische Alleen führt direkt in den Schönbrunner Schlosspark und zum Café Gloriette - ideal für ein Frühstück mit Aussicht.

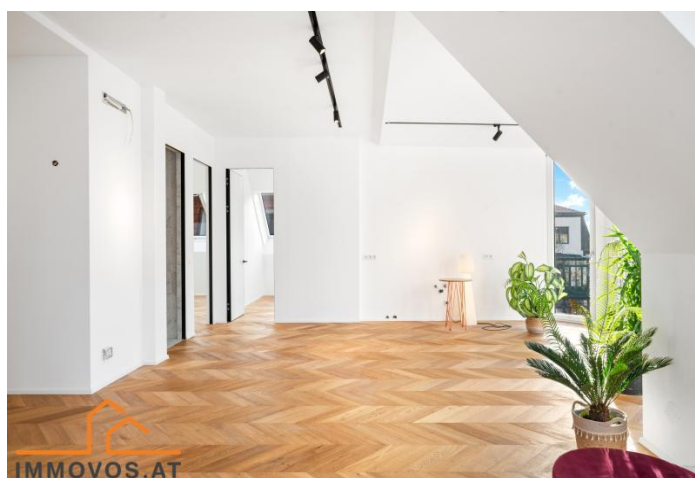
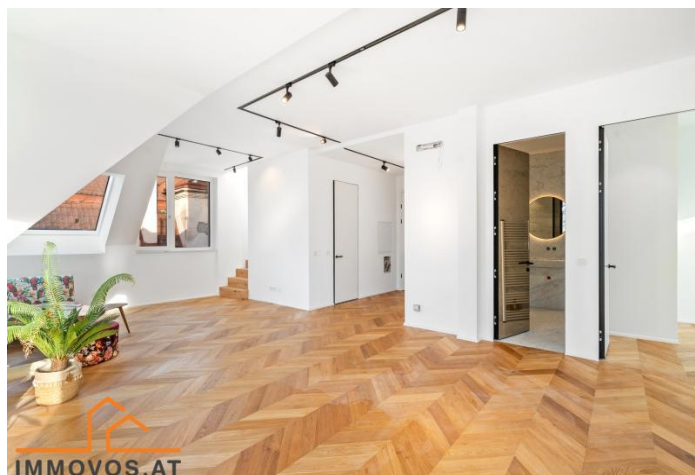
Zudem sorgen die nahegelegene S-Bahn-Station Wien Hetzendorf sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien für eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und andere Teile Wiens.

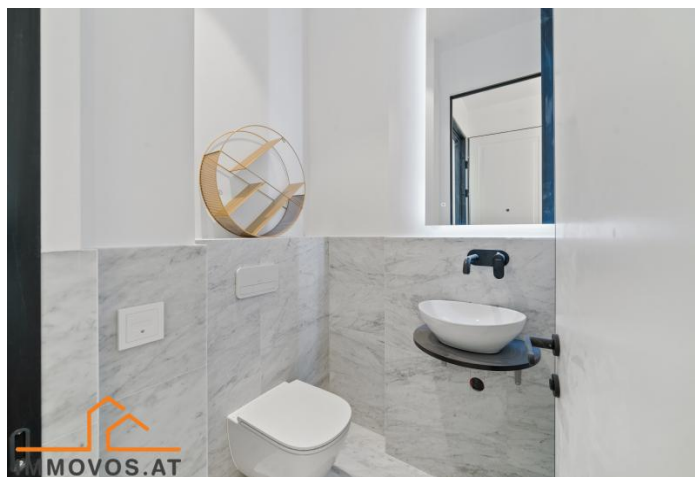
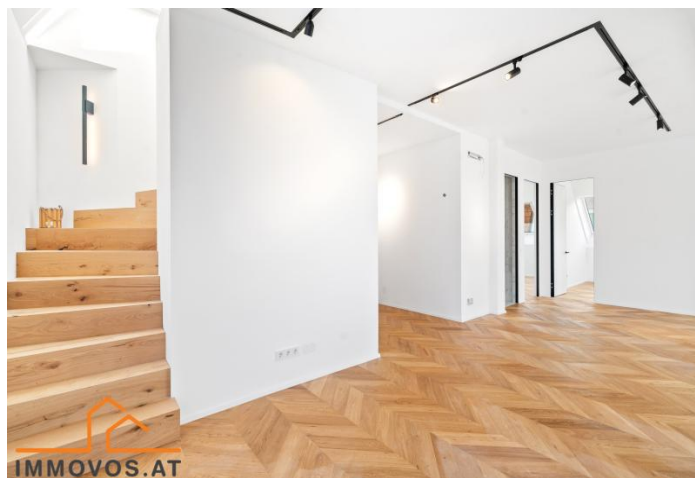
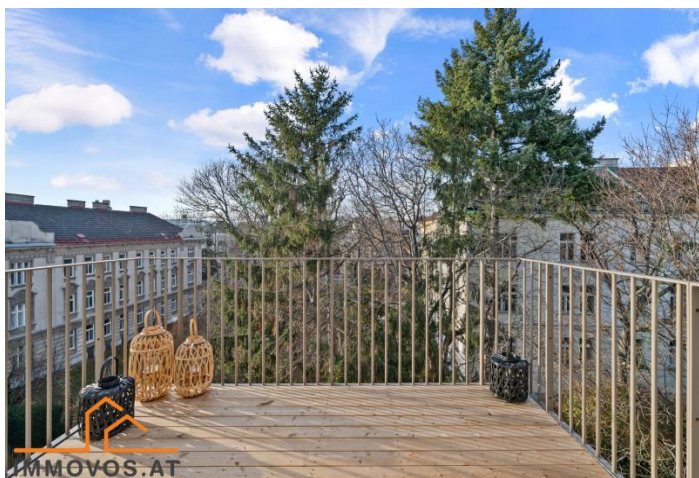
Die Lage gilt als Standort mit positiver Wert- und Qualitätsentwicklung in den kommenden Jahren und wird zunehmend als gefragte Alternative zu dichter bebauten innerstädtischen Wohngebieten wahrgenommen.

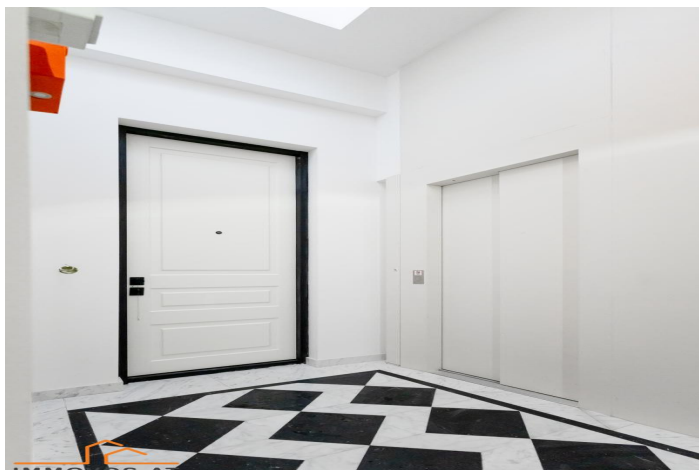
**Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beläuft sich auf € 945.000  
Für Anleger: Die Wohnungen können unter Ausweis der USt erworben werden.  
Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt.

Sie benötigen weitere Informationen oder wollen eine Besichtigung vereinbaren? Herr Friedrich Traudtner steht Ihnen gerne unter +43 664 225 59 85 oder unter [traudtner@immovos.at](mailto:traudtner@immovos.at) zur Verfügung!







**THE STONBERG RESIDENCES**

Strohberggasse 8,  
1120 Wien

**Top 16**

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| 01 VORRAUM      | 5,33 m <sup>2</sup>  |
| 02 WC           | 1,81 m <sup>2</sup>  |
| 03 ABT.         | 2,83 m <sup>2</sup>  |
| 04 WOHNRÜCKE    | 42,33 m <sup>2</sup> |
| 05 ZIMMER       | 14,37 m <sup>2</sup> |
| 06 ZIMMER       | 12,01 m <sup>2</sup> |
| 07 BAD          | 6,37 m <sup>2</sup>  |
| 08 BALCON       | 6,40 m <sup>2</sup>  |
| 09 DACHHAUFENDE | 84,46 m <sup>2</sup> |
| 10 DACHTERRASSE | 55,99 m <sup>2</sup> |

**WOHNFLÄCHE** 192,22 m<sup>2</sup>

**PREISFLÄCHE** 646,39 m<sup>2</sup>



DACHTERRASSE



DACHGESCHOSS

**IMMOVERKÄUFER**



**IMMOVOS.AT**

EIN PROJEKT VON



VERKÄUFLING DURCH



**KONTAKT**

**Doris Mochty**  
+43 (0) 664 30 15 099  
mochty@immovos.at

Planung ist unverbindlich. Änderungen sind vorbehalten. Die dargestellte Einrichtung ist nicht Bestandteil der Angebote und dient ausschließlich zur Veranschaulichung.

Planstand: April, 2025