

## **3 ZIMMER DG-WOHNUNG MIT PENTHOUSE CHARAKTER**



**Objektnummer: 898**

**Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung  
e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Art:</b>             | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>            | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 1060 Wien                               |
| <b>Alter:</b>           | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 78,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>      | 130,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>          | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>           | 1                                       |
| <b>WC:</b>              | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>       | 2                                       |
| <b>Stellplätze:</b>     | 1                                       |
| <b>Keller:</b>          | 3,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | <b>B</b> 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |

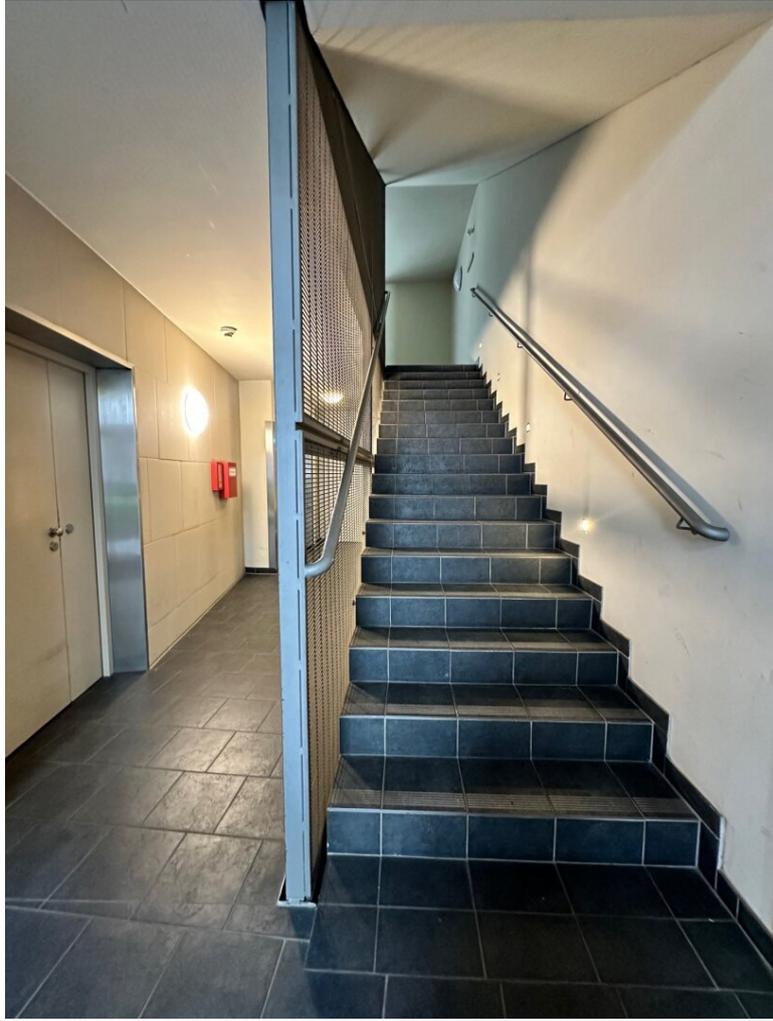
## Ihr Ansprechpartner

### Andrijana Acimovac

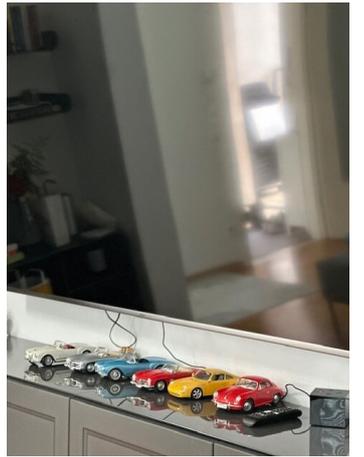
HOMEX Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.  
Trattnerhof 2/308-311  
1010 Wien

T +43 676 4401196  
H +43 676 4401196

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



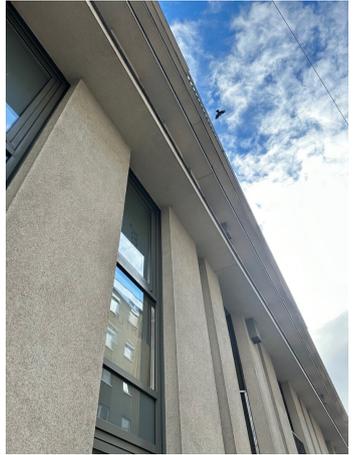
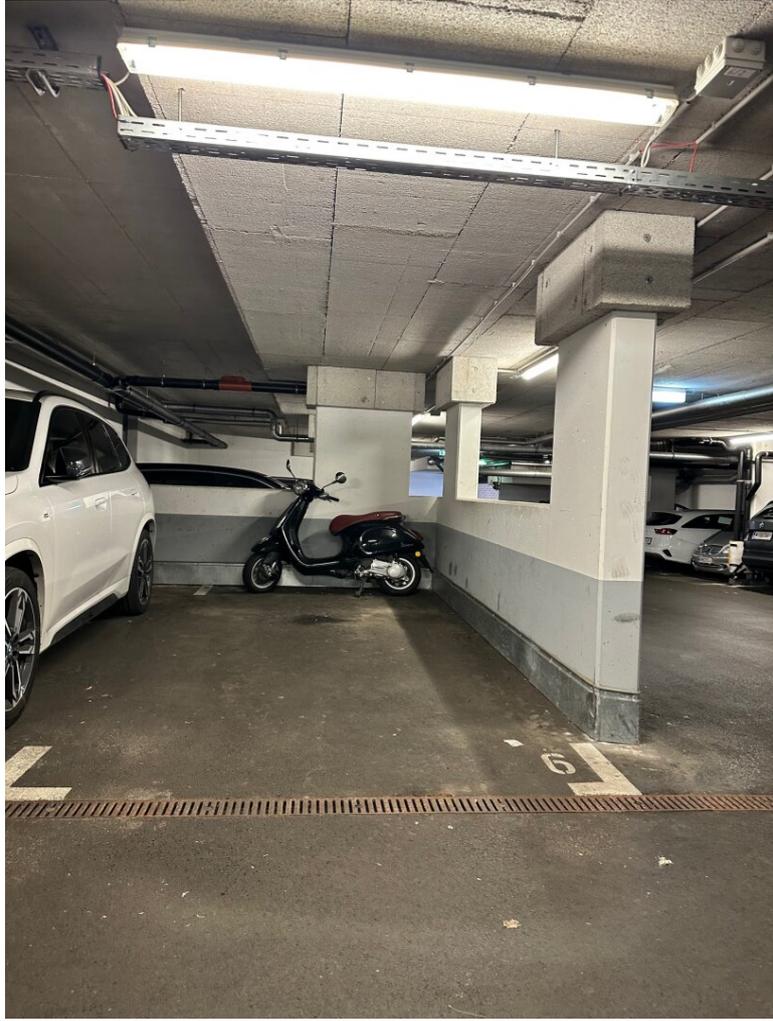
















## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser traumhaften Dachgeschosswohnung mit Penthouse-Charakter im begehrten 6. Bezirk von Wien. Diese exklusive Wohnung befindet sich in einem modernen Neubau und besticht durch ihre elegante Architektur sowie ihre großzügigen Außenflächen. Ein Wohntraum über den Dächern Wiens!

Die Wohnung bietet ca. 78,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich rund 52,51 m<sup>2</sup> Terrassenfläche. Dieses Schmuckstück können Sie zunächst für einen Zeitraum von 4 Jahren zu einem Mietpreis von 1.749,- EUR (inkl. Betriebskosten und USt.) anmieten. Ein Stellplatz für Ihr Auto ist ebenfalls verfügbar und ist für 100,- EUR monatlich (inkl. Betriebskosten und USt.) verpflichtend anzumieten. Der Mietbeginn ist ab dem 1.11.2024 möglich.

Die hier angebotene Wohnung wird unmöbliert übergeben und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Einrichtungsideen zu verwirklichen. Die Küche ist jedoch vollständig ausgestattet und verfügt über hochwertige Einbaugeräte.

### **Besonderheiten der Wohnung:**

- Zentrale Lage
- Terrassenfläche: Zwei großzügige Terrassen mit insgesamt 52,51 m<sup>2</sup>
- Zimmeraufteilung: sehr guter Grundriss
- Zwei helle und freundliche Schlafzimmer
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Separate, voll ausgestattete Küche
- Kunststofffenster (isolierverglast)
- Badezimmer mit Badewanne
- Separate Toilette
- Fußbodenheizung
- Garagenplatz

## **Raumaufteilung und Ausstattung:**

Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für gemütliche Abende und gesellige Stunden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die weitläufige Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die separate Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet genügend Raum für Kochvergnügen, welche ebenfalls einen direkten Ausgang auf die zweite Terrasse hat.

Die beiden Schlafzimmer sind ruhig gelegen und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Badezimmer überzeugt mit seiner Größe und einer Badewanne. Eine separate Toilette ergänzt den durchdachten Grundriss dieser Wohnung.

- Vorraum 4,43 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Fenster 5,35 m<sup>2</sup>
- WC 1,2 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 14,21 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 12,10 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 30,69 m<sup>2</sup>
- Küche 8,47 m<sup>2</sup>
- Terrasse 1 33,36 m<sup>2</sup>
- Terrasse 2 19,15 m<sup>2</sup>
- Ein Stellplatz und Kellerabteil stehen auch zur Verfügung

## **Penthouse-Charakter mit Ausblick**

Die beiden Terrassen sind das Highlight dieser Dachgeschosswohnung. Mit einer Gesamtfläche von über 52 m<sup>2</sup> bieten sie viel Platz für entspannte Stunden im Freien und einen beeindruckenden Blick über die Dächer Wiens. Hier können Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen oder Ihre Gäste stilvoll bewirten.

## **Lage und Umgebung:**

Der 6. Bezirk von Wien, auch bekannt als Mariahilf, zählt zu den beliebtesten Stadtteilen der Stadt. Die zentrale Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote sind in unmittelbarer Nähe und machen das urbane Leben hier besonders attraktiv.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- U-Bahn: Margaretengürtel oder Pilgramgasse - U4
- Straßenbahn: 6 und 18 Margaretengürtel
- Buslinie: 57a Sonnenuhrgasse und 12A am Hundsturm

**Haustiere:** Hunde und Katzen sind nicht erlaubt

Diese einzigartige Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohngefühl mit exklusivem Penthouse-Charakter. Dank der großzügigen Raumaufteilung, der hervorragenden Ausstattung und den traumhaften Terrassenflächen bietet diese Wohnung höchsten Wohnkomfort mitten in Wien.

Lassen Sie sich dieses exklusive Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

- Die monatliche Miete beträgt Euro 1.749 inkl. Betriebskosten und USt.
- Garagenplatz Euro 100 inkl. Betriebskosten und USt. (verpflichtend)
- Kautions 3 Bruttomonatsmieten

Die Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom sind im o.g. Mietzins nicht inkludiert und werden anhand Ihres tatsächlichen Verbrauches berechnet.

Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Ansprechpartner: Frau Andrijana Acimovac | Mobil: [+43 676 4401196](tel:+436764401196) | Mail: [office@home-x.at](mailto:office@home-x.at)

Alle Informationen zu dieser Liegenschaft sind Angaben vom Eigentümer, somit übernimmt HOMEX Immobilien-und Projektfinanzierung e. U. keine Haftung für Informationen, Fehlinformationen oder sonstige Angaben.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

## DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

<https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap