

**PENTHOUSE MIT WEITBLICK I Mariahilfer Straße I ca.100
m² TERRASSE I Klimaanlage & Fußbodenheizung I U-Bahn
Nähe I 7-Zimmer und 3 Bäder**



Objektnummer: 16408

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	266,10 m ²
Nutzfläche:	357,50 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Kaufpreis:	1.880.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Elina Strautmene

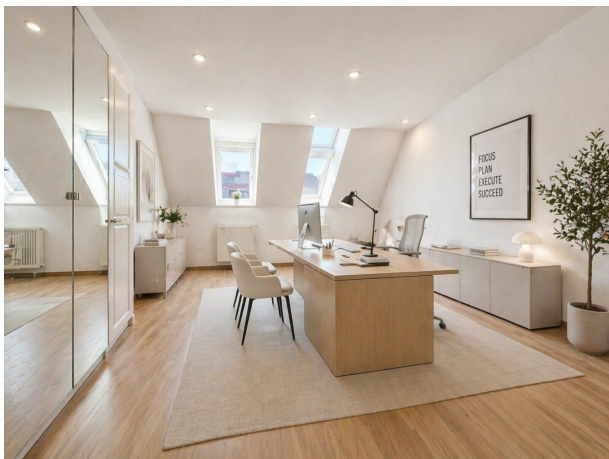
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 99523313

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



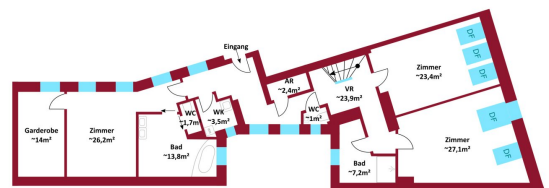
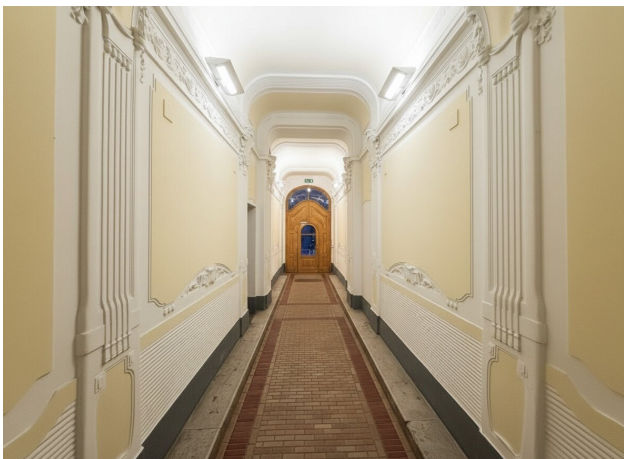


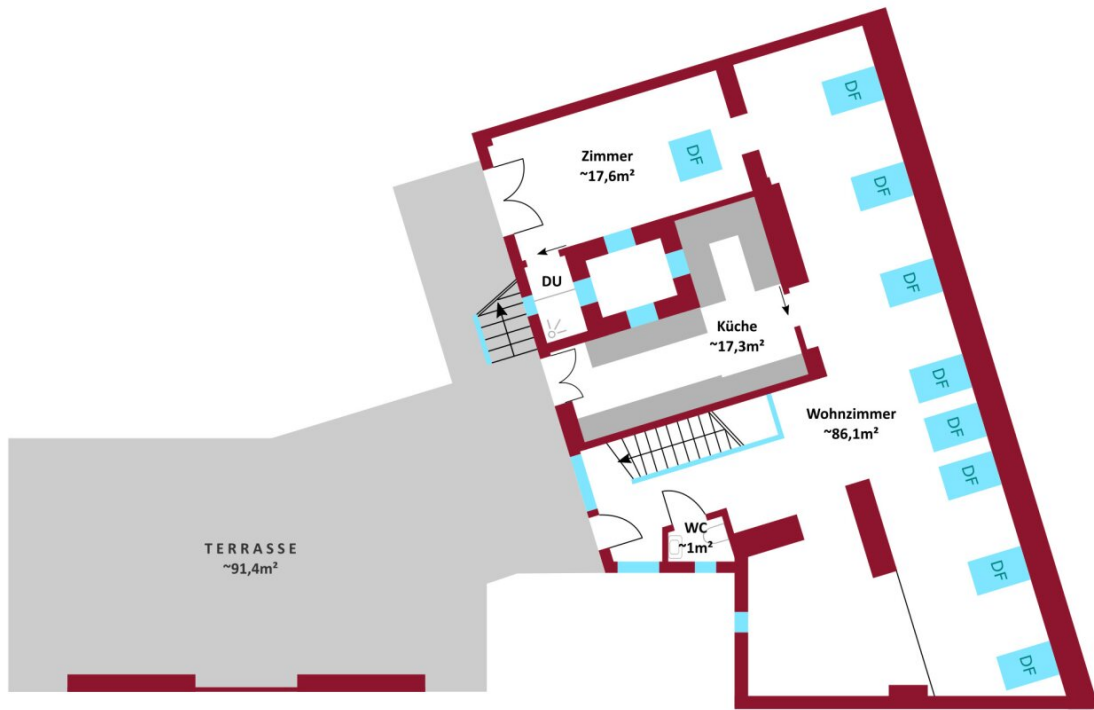


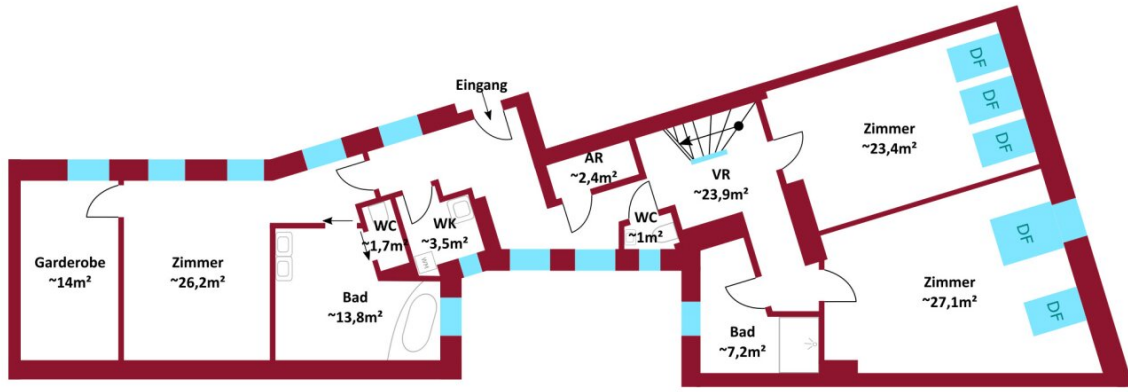


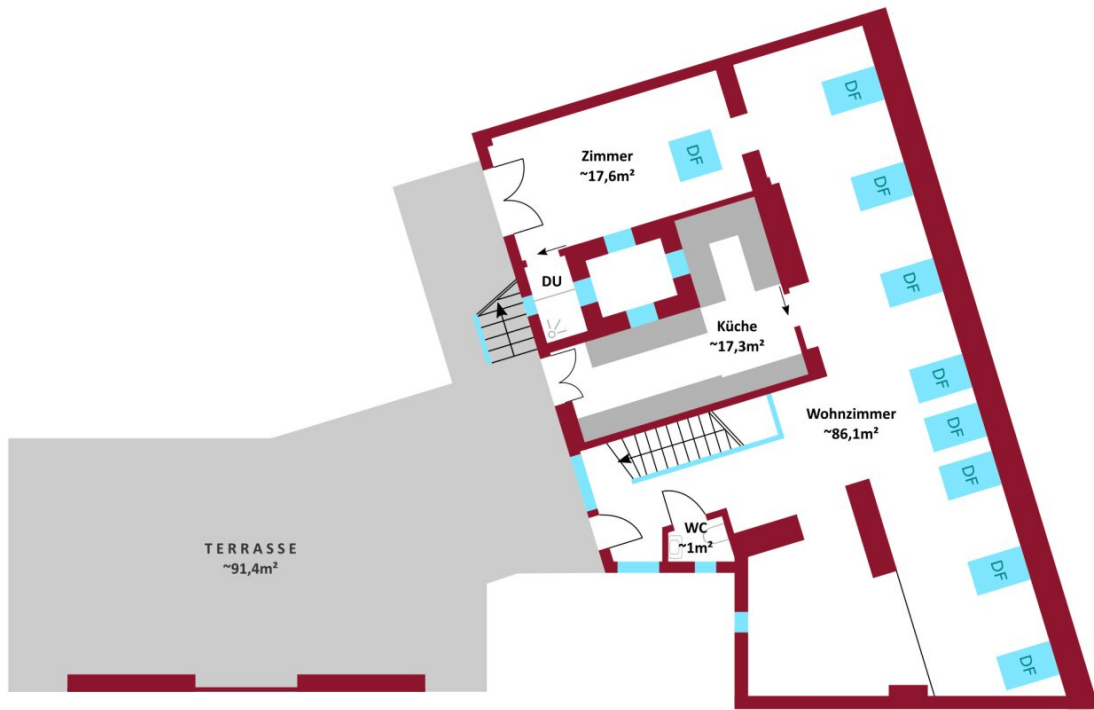












Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer **hervorragenden Lage** für all jene, die **das urbane Lebensgefühl** schätzen und gerne **mittem im pulsierenden Stadtgeschehen** wohnen wollen. Das Raimund Theater, das Apollo Kino, das Haus des Meeres sowie **die beliebte Mariahilfer Straße** liegen nur wenige Schritte entfernt. Dank der **vielfältigen Restaurants, Bars und Cafés in unmittelbarer Umgebung** ist **kulinarische Abwechslung garantiert**.

Diese **außergewöhnliche, lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung** besticht durch ihre **großzügige Raumaufteilung**, ihren **besonderen Wohncharakter** und die **äußerst zentrale Lage**. Auf der unteren Ebene erwarten Sie **vier geräumige Schlafzimmer**, zwei separat begehbare Badezimmer, zwei WCs, eine **praktische Waschküche** sowie ein **Abstellraum**. Die **optimal geschnittenen Zimmer** bieten viel Tageslicht und schaffen eine **warme, einladende Wohnatmosphäre**.

Das Herzstück der Wohnung befindet sich im Obergeschoss: Ein weitläufiger, **offener Wohnbereich mit großflächigen Fensterfronten**, der nahtlos in die **separat abgetrennte Küche** übergeht. Dieser Bereich bietet den idealen Rahmen zum Entspannen, Genießen und für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Ein weiteres **WC befindet sich zudem komfortabel gelegen direkt neben dem Zugang zur Terrasse**.

Die rund 100 m² große Terrasse mit Outdoor-Dusche bildet das absolute Highlight. Mit einem **beeindruckenden Ausblick über die Dächer Wiens** bietet sie eine **private Oase mitten in der Stadt – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder stilvolle Abende**. Die **großzügige Außenfläche eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten**: Ob Sauna, Whirlpool, Outdoor-Küche mit Grillstation oder ein grünes Stadttrefugium – hier bleiben keine Wünsche offen.

Ein exklusives Wohnangebot, das urbanen Lifestyle, Komfort und Großzügigkeit in idealer Weise verbindet.

Highlights auf einen Blick:

- **Top-Stadtlage:** In unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer Straße
- **Panoramablick:** Unverbaubarer Ausblick über die Dächer Wiens
- **Außenbereich:** Großzügige Dachterrasse mit ca. 100 m²
- **Raumangebot:** Insgesamt 7 Zimmer und 3 Badezimmer

- **Wohnbereich:** Helles und großzügiges Wohnzimmer im Dachgeschoss
- **Komfort:** Fußbodenheizung und Klimaanlage in allen Räumen

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

1. Ebene

- Vorraum, ca. 23,90m²
- Bad 1, ca. 7,20m²
- Bad 2, ca. 13,80m²
- WC 1, ca. 1,00m²
- WC 2, ca. 1,70m²
- Waschküche, ca. 3,50m²
- Abstellraum, ca. 2,40m²
- Zimmer, ca. 23,40m²
- Zimmer, ca. 27,10m²
- Zimmer, ca. 26,20m²
- Zimmer, ca. 14,00m²

-

2. Ebene

- Wohnraum, ca. 86,10m² mit Zugang zur Dachterrasse
- Zimmer, ca. 17,60m² mit Zugang zur Dachterrasse
- Küche, ca. 17,30m²
- WC, ca. 1,00m²
- Terrasse, ca. 91,40m²

Öffentliche Verbindung:

- Bus 57A "Hirschengasse" Richtung: Burgring / Anschützgasse (1 min Gehweg)
- U-Bahn U4 "Pilgramgasse" Richtung: Hütteldorf / Heiligenstadt (8 min Gehweg)
- nur wenige Minuten bis zum Stadtzentrum (8 min bis zur U4 Pilgramgasse -> U4 Richtung Heiligenstadt 5 min bis zum Karlsplatz)

Einkaufsmöglichkeiten:

- Billa (3 min Gehweg)
- BIPA (2 min Gehweg)
- SPAR (5 min Gehweg)

In der Nähe:

- Hubert-Marischka-Park (5 min Gehweg)
- Schokolade-Museum Wien (7 min Gehweg)
- Raimund Theater (3 min mit dem Auto)
- Haus des Meeres (10 min Gehweg)
- Barmherzige Schwestern Krankenhaus Wien (5 min Gehweg)

Kaufpreis: 1.880.000,-- Euro

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99523313](tel:066499523313) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap