

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



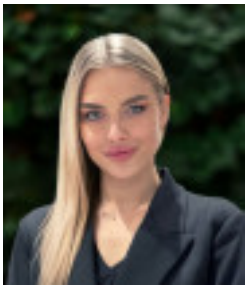
**Objektnummer: 16408**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	266,10 m²
<b>Nutzfläche:</b>	357,50 m²
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	1.880.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Elina Strautmane**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 664 99523313

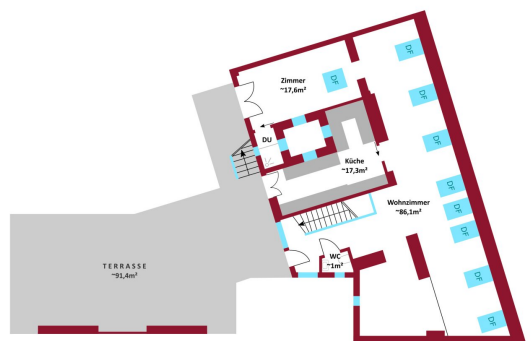
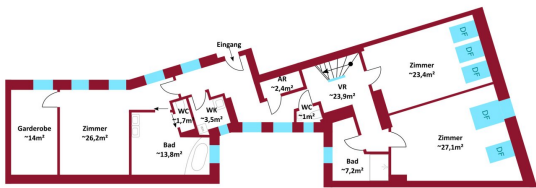
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

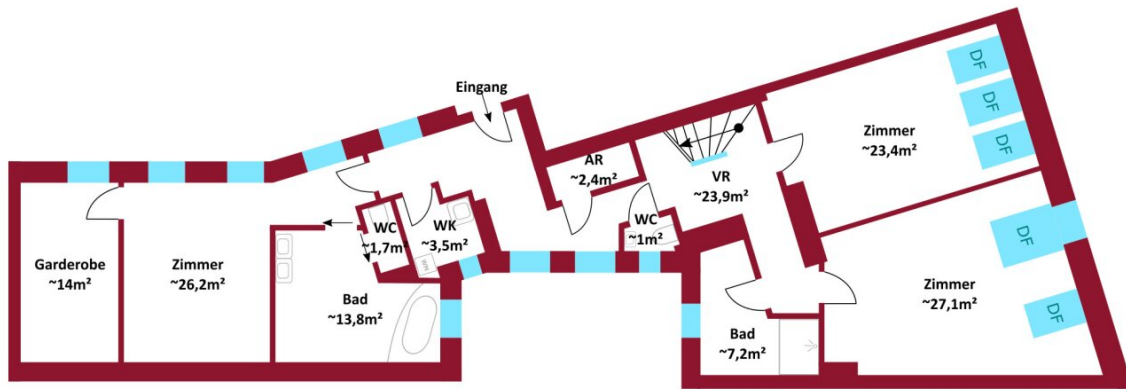


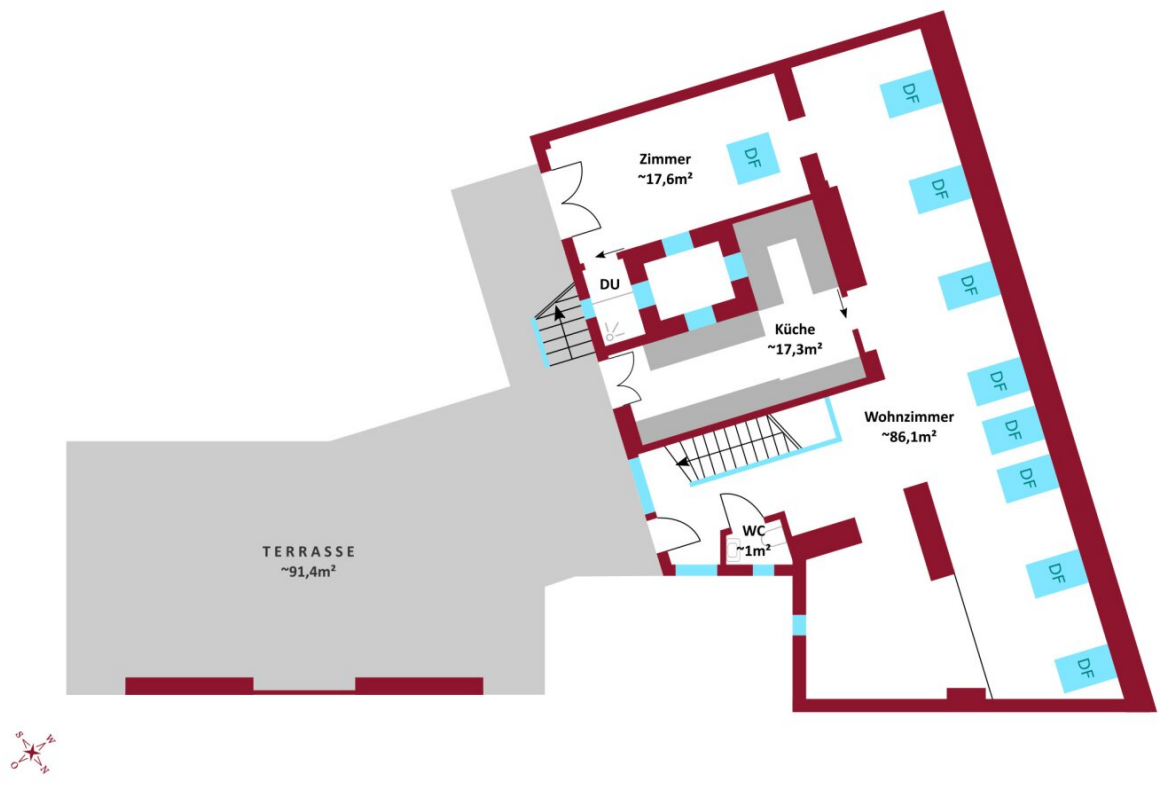












## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer **hervorragenden Lage** für all jene, die **das urbane Lebensgefühl** schätzen und gerne **mitte 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. 23,90m<sup>2</sup>
- Bad 1, ca. 7,20m<sup>2</sup>
- Bad 2, ca. 13,80m<sup>2</sup>
- WC 1, ca. 1,00m<sup>2</sup>
- WC 2, ca. 1,70m<sup>2</sup>
- Waschküche, ca. 3,50m<sup>2</sup>
- Abstellraum, ca. 2,40m<sup>2</sup>
- Zimmer, ca. 23,40m<sup>2</sup>
- Zimmer, ca. 27,10m<sup>2</sup>
- Zimmer, ca. 26,20m<sup>2</sup>
- Zimmer, ca. 14,00m<sup>2</sup>

- 

## **2. Ebene**

- Wohnraum, ca. 86,10m<sup>2</sup> mit Zugang zur Dachterrasse
- Zimmer, ca. 17,60m<sup>2</sup> mit Zugang zur Dachterrasse
- Küche, ca. 17,30m<sup>2</sup>
- WC, ca. 1,00m<sup>2</sup>
- Terrasse, ca. 91,40m<sup>2</sup>

### **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](http://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