3,5-Zimmer-Luxus-Penthouse mit imposanter Raumhöhe



Objektnummer: 1939/162500

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,21 m²
Nutzfläche:	105,21 m²
Gesamtfläche:	119,49 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,76 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	2.650,00 €
Kaltmiete (netto)	2.114,50 €
Kaltmiete	2.409,09 €
Betriebskosten:	241,98 €
USt.:	240,91 €

Provisionsangabe:

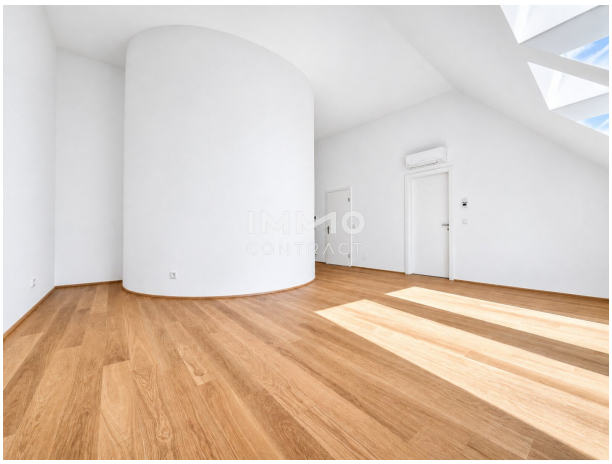
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





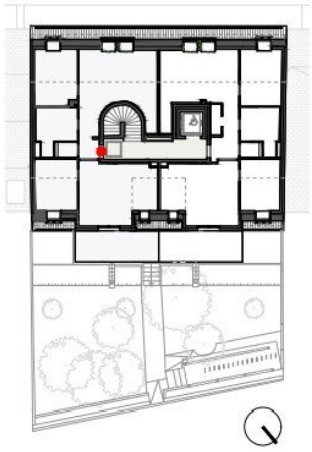




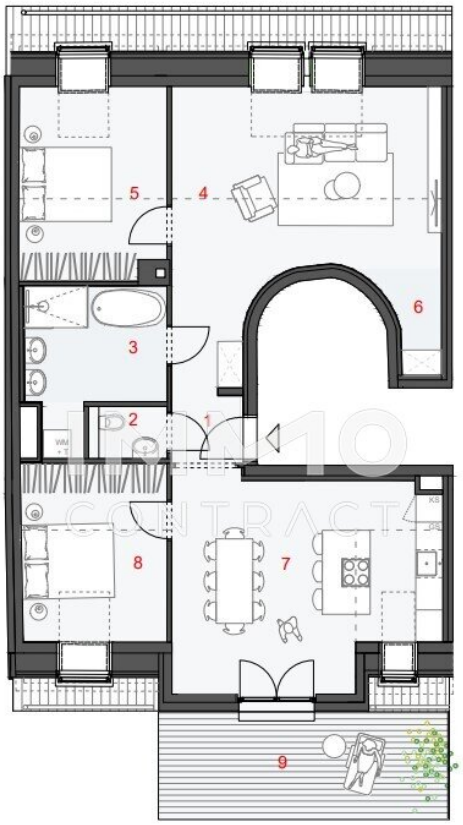












AUHOFSTRASSE 258 - 1130 WIEN

TOP 6 - DACHGESCHOSS

1	Vorraum	ca.	5.07	m²
2	WC	ca.	1.67	m²
3	Bad	ca.	8.81	m²
4	Wohnzimmer	ca.	29.64	m²
5	Zimmer 1	ca.	16.00	m²
6	Abstellraum	ca.	2.48	m²
7	Wohnküche	ca.	26.73	m²
8	Zimmer 2	ca.	14.81	m²
WOHNNUTZFLÄCHE			105.21	m²
9	Balkon	ca.	14.28	m²
	Einlagerungsraum	ca.	2,76	m²
Raumhöhe		bis ca.	3.60	m

0 1 2 3 4 5
M 1:100 @A4

ARCHITEKTURBÜRO
ATELIER 13 ZT GMBH
STADLERGASSE 4/1, 1130 WIEN
TEL. (01) 929 12 07, MAIL. office@atelier13.at

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie, Änderungen vorbehalten.

Stand: Mai 2025

© Dieser Plan ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers vervielfältigbar. Schutzvermerk im Sinne des Urheberrechtes.

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung (Top 6) vereint den Charakter einer stilvoll revitalisierten Altbauvilla mit zeitgemäßer Architektur und moderner Haustechnik. Ein hochwertiges Zuhause für Mieter:innen mit gehobenem Anspruch.

Auf rund **105,21 m² Wohnnutzfläche** entfaltet sich ein großzügiges, funktional durchdachtes Raumkonzept.

Die ca. **26,73 m² große Wohnküche** bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Kochen, Essen und geselliges Beisammensein. Das separat situierte, ca. **29,64 m² große Wohnzimmer** beeindruckt mit einer außergewöhnlichen Raumhöhe von bis zu ca. 3,60 m und vermittelt ein repräsentatives, loftartiges Ambiente mit beeindruckender Großzügigkeit.

Zwei gut proportionierte Schlafzimmer (ca. 16,00 m² und ca. 14,81 m²) bieten ruhige Rückzugsorte mit angenehmer Privatsphäre.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt über eine bodenebene Dusche mit Glasabtrennung, ausgewählte Armaturen, Waschmaschinenanschluss sowie einen elektrischen Handtuchheizkörper. Ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen die funktionale Raumaufteilung.

Ausstattungs-Highlights von Top 6:

- Eichenparkett in Dielenoptik im gesamten Wohnbereich
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster (innen weiß, außen schwarz)
- Video-Gegensprechanlage mit Türöffner
- Sicherheitseingangstüre mit Mehrfachverriegelung
- Zentrale Schließanlage
- Lift im Haus
- Energieeffiziente Luftwärmepumpentechnologie

Der ca. **14,28 m² große Balkon** erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen angenehmen, ruhigen Ausblick ins Grüne – ein privater Rückzugsort über den Dächern von Hietzing.

Top 6 verbindet architektonische Eleganz mit modernem Wohnkomfort in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens. Diese Wohnung ist ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Mieter:innen, die Wert auf Qualität, Großzügigkeit und stilvolles Ambiente legen.

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

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap