# Über den Dächern Wiens - Vollklimatisierte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Lift, zwei sonnigen Terrassen, optional erwerbbarem KFZ-Stellplatz und absoluter Ruhelage nahe der Mariahilfer Straße




**Objektnummer: 6674/328**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1060 Wien,Mariahilf |
| **Baujahr:** | 1969 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 91,03 m² |
| **Nutzfläche:** | 113,35 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Keller:** | 4,79 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 146,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,49 |
| **Kaufpreis:** | 789.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



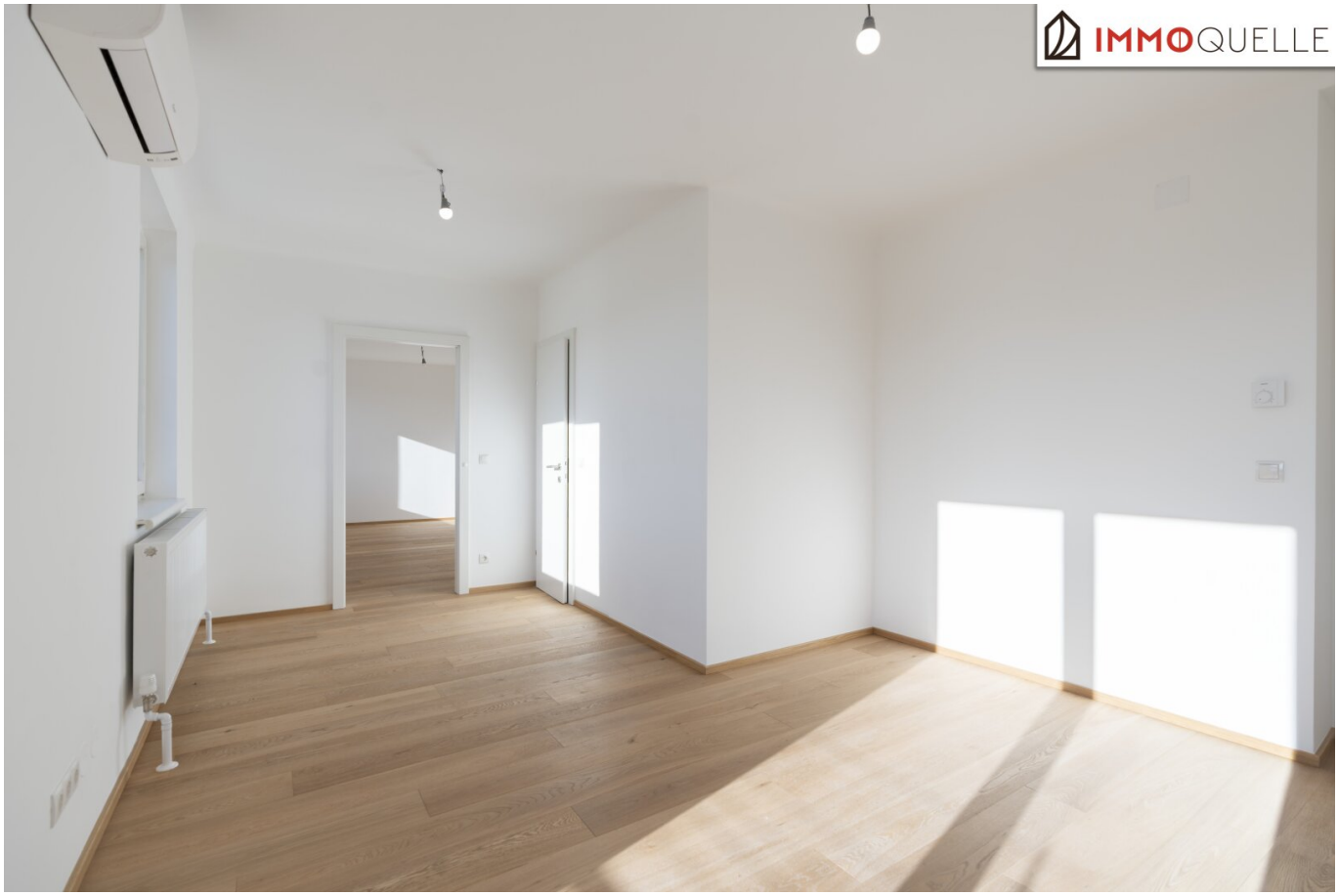
**Jürgen Nussbaumer**

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien























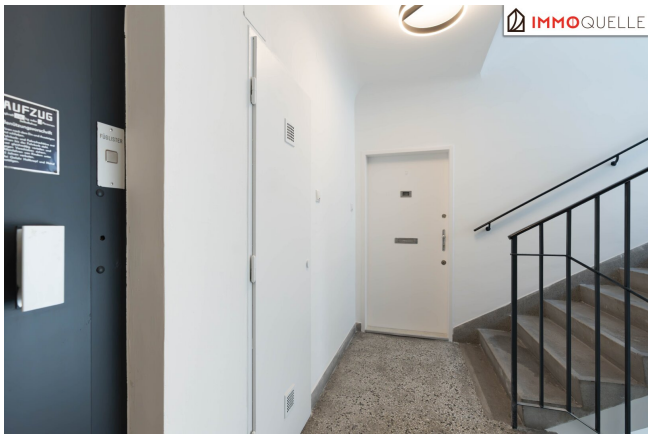


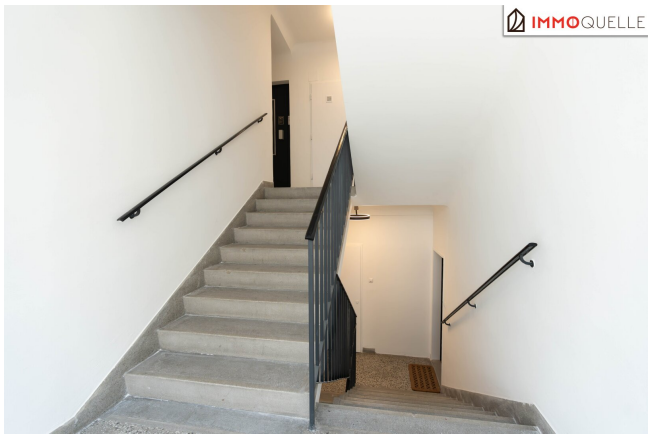









AUFZUG



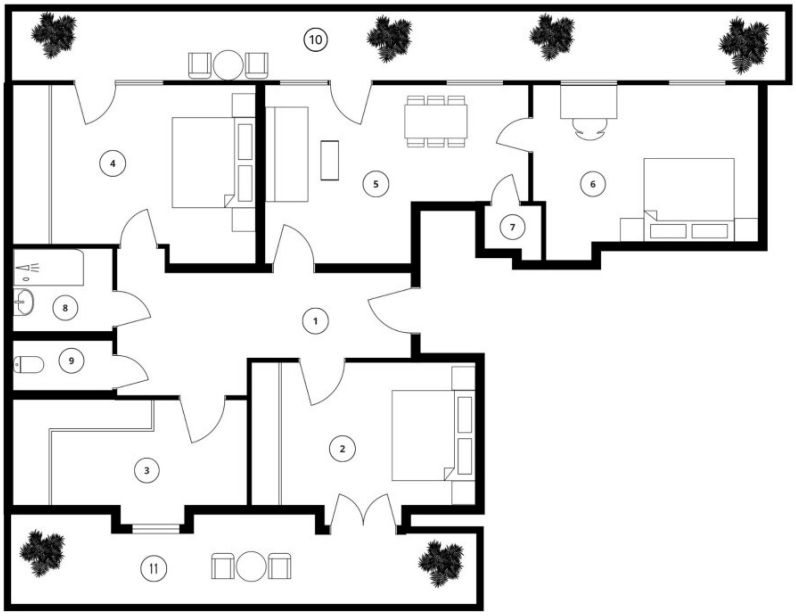







IMMOQUELLE

# GRUNDRISSPLAN




**Über den Dächern Wiens**

Vollklimatisierte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Lift, zwei sonnigen Terrassen, optional erwerbbarem KFZ-Stellplatz und absoluter Ruhelage nahe der Mariahilfer Straße



**Adresse: Liniengasse 47, 1060 Wien**

| | | |
|---|---|---|
| 01 | VORRAUM | ca. 9,31 m² |
| 02 | ZIMMER | ca. 11,81 m² |
| 03 | KÜCHE | ca. 8,08 m² |
| 04 | SCHLAFEN | ca. 16,65 m² |
| 05 | WOHNEN/ESSEN | ca. 18,29 m² |
| 06 | SCHLAFEN | ca. 20,60 m² |
| 07 | AR | ca. 1,83 m² |
| 08 | BADEZIMMER | ca. 2,94 m² |
| 09 | WC | ca. 1,52 m² |
| **Wohnfläche:** | | **ca. 91,03 m²** |
| 10 | TERRASSE | ca. 25,10 m² |
| 11 | TERRASSE | ca. 19,53 m² |

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: November 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE
Dr. Karl-Lueger Platz 5, 1010 Wien
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

# Objektbeschreibung

## Über den Dächern Wiens

**Vollklimatisierte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Lift, zwei sonnigen Terrassen, optional erwerbbarem KFZ-Stellplatz und absoluter Ruhelage nahe der Mariahilfer Straße**

Herzlich willkommen in der Liniengasse und in einer Dachgeschosswohnung, die urbanes Lebensgefühl mit wohltuender Ruhe und einer bemerkenswert durchdachten Raumstruktur verbindet. **Im Dachgeschoss** gelegen, eröffnet sich hier auf ca. 91,03 m² Wohnfläche ein klar geschnittenes Zuhause mit vier Zimmern, heller Küche und **zwei sonnigen Terrassen** über Wien, die dem Alltag eine spürbare Leichtigkeit verleihen.

Schon beim Betreten sorgt der Vorraum für klare Orientierung: Alle Räume sind zentral begehbar und schaffen eine Aufteilung, die Privatsphäre, Wohnkomfort und flexible Nutzung ideal miteinander verbindet. Die umfassende Kernsanierung verleiht der Dachgeschosswohnung einen neuwertigen Charakter. **Die Klimatisierung aller Wohn- und Schlafzimmer** sorgt auch an heißen Sommertagen für ein angenehm kühles Raumklima und höchsten Wohnkomfort.

Links vom Vorraum befindet sich das erste Zimmer - flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Büro, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort. Der Zugang zur Terrasse verleiht diesem Zimmer eine eigene Wohnqualität: Der Blick öffnet sich ins Freie, Licht und Luft fließen herein und mit wenigen Schritten steht man draußen - in einem **privaten Refugium über die Stadt.**

Ebenfalls auf der linken Seite liegt die Küche, die durch das Fenster hell und einladend wirkt. **Der schöne Ausblick** schafft angenehme Atmosphäre - ideal für den ersten Kaffee, Kochen und ruhige Momente zwischendurch.

Auf der rechten Seite des Vorraums entfaltet sich **das Herzstück der Wohnung**: ein südlich ausgerichteter Wohnbereich, der mit seiner einladenden Ausstrahlung und dem **direkten Bezug zur Innenhofterrasse** überzeugt. Tageslicht, Weite und der Blick über die Stadt schaffen hier einen Ort zum Ankommen und Wohlfühlen. Rechts an den Wohnbereich anschließend befindet sich ein zusätzliches Zimmer, das sich als privater Schlafbereich oder ruhiger Rückzugsort gestalten lässt.

Links neben dem Wohnzimmer befindet sich ein weiteres Schlafzimmer, das mit seiner sonnigen Ausrichtung sofort Geborgenheit vermittelt. Zusammen mit dem Wohnzimmer ist dieses Zimmer mit einer Terrasse verbunden, wodurch ein harmonischer Übergang zwischen

Innen- und Außenraum entsteht. Diese **südseitige Terrasse** wird zum privaten Freiraum **über den Dächern Wiens** - ein Ort für laue Sommerabende, ein Glas Wein nach einem langen Tag, ein entspanntes Frühstück am Wochenende oder einen Grillabend mit Freunden.

Das zentral gelegene Badezimmer ist von der Mitte der Wohnung aus gut erreichbar und erweist sich damit als besonders praktisch für den Familienalltag. Es ist mit einer Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot auf angenehme Weise.

Ein Aufzug im Haus sorgt für den täglichen Komfort. Auch das Haus trägt **eine besondere Handschrift:** Bereits das Betreten setzt einen charaktervollen Akzent. Über dem Eingang befindet sich die Steinplastik von **drei Bärenjungen** des Künstlers Franz Barwig des Jüngeren, der unter anderem Werke für den Stephansdom schuf.

Ein **zusätzlich erhältlicher KFZ-Stellplatz** für € 20.000,– rundet das Wohnangebot ab.

Ob für Familien mit Anspruch an Raum und Struktur oder für Investoren mit Blick auf eine attraktive Vermietung - **die kluge Aufteilung** schafft hervorragende Voraussetzungen für ein nachhaltiges Investment.

Zugleich sprechen die Kombination aus Lage, Schnitt und vielseitiger Nutzbarkeit sowie der angemessene Mietzins für eine nachhaltig starke Nachfrage am Mietmarkt und unterstreichen **die langfristige Werthaltigkeit** dieser Immobilie.

**Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

---

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

---

**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 <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap