

**Ruhige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit 6 m  
Raumhöhe | Nahe Mariahilfer Straße & Haus des Meeres**



**Objektnummer: 5404**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 143,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,21
<b>Kaufpreis:</b>	439.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,11 €
<b>Heizkosten:</b>	76,62 €
<b>USt.:</b>	29,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Violeta Nikolov**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

Violeta Nikolov

+43 681 84361917

v.nikolov@w7.immo



W  
WOLKE7  
IMMOBILIEN

WOLKE 7 IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

## Geschichte des Hauses

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung befindet sich in einem geschichtsträchtigen Bürgerhaus aus der Zeit um 1900, das seinen einzigartigen Charakter bis heute bewahrt hat. Eng verbunden ist das Gebäude mit der Pianofortefabrik des Klavierbauers Rudolf Stelzhammer, der hier ab 1900 seine Werkstatt führte und dem Haus seine historische Prägung verlieh. Bereits beim Betreten entfaltet sich die besondere Atmosphäre: eine klassizistische Fassade mit kunstvollen Reliefs, eine secessionistisch gestaltete Einfahrt aus dem Jahr 1909 sowie zahlreiche historische Details im Stiegenhaus erzählen von der bewegten Vergangenheit dieses Hauses. In einem derart geschichtsträchtigen Gebäude zu wohnen, ist heute eine echte Rarität, eine gelungene Verbindung aus Wiener Historie, Charakter und architektonischer Identität.

## Die Wohnung

Hier erwartet Sie ein wahres Dachgeschossjuwel, das mit seiner beeindruckenden Raumhöhe von ca. 6 m sofort fasziniert und ein einzigartiges Gefühl von Weite, Offenheit und exklusivem Wohnkomfort vermittelt. Auf ca. 64,88 m<sup>2</sup> entfaltet sich eine harmonisch durchdachte Raumstruktur mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Bereits beim Betreten empfängt Sie einer der beiden Vorräume und führt in das beeindruckende Wohnzimmer, das durch hochwertige VELUX-Holzfenster in sanftes Tageslicht getaucht wird und einen ruhigen Blick in den Innenhof eröffnet. Trotz dieser außergewöhnlichen Ruhe liegt die Wohnung nur ca. 2 Gehminuten von der pulsierenden Mariahilfer Straße entfernt. Angrenzend befindet sich die separate Küche mit Einbauküche, die ausreichend Raum für kulinarische Entfaltung bietet. Über den zweiten Vorraum erschließt sich das Badezimmer, das mit einer Badewanne sowie einem Fenster für natürliche Belüftung ausgestattet ist. Das Schlafzimmer präsentiert sich als angenehme Rückzugsoase, während das zusätzliche Kabinett mit integrierter Schlafebene vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet: ob als weiterer Schlafbereich oder Home-Office. Die südöstliche Ausrichtung sorgt für angenehme Vormittagssonne und lichtdurchflutete Wohnräume bereits in den frühen Stunden des Tages. Abgerundet wird das besondere Wohnambiente durch die durchdachte Raumaufteilung, edlen Parkettboden sowie die ruhige Innenhoflage.

## Raumaufteilung & Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 64,88 m<sup>2</sup>
- Räume: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett mit Schlafebene

- Zwei Vorräume
- Einbauküche
- Bad mit Badewanne und Fenster
- Separates WC
- Parkett in Wohnräume
- Fliesen im Nassbereich
- VELUX Dachfenster aus Holz
- Kellerabteil

### **Technik & Zustand**

- Baujahr des Gebäudes: 1900
- Dachgeschossausbau: 1993
- Verkehrsbeschränkte Fußgängerzone
- Ruhige Innenhofausrichtung

### **Weitere Vorteile**

- Einzigartige Raumhöhe von ca. 6 m

- Historisches Gebäude mit architektonischen Details
- Absolute Ruhelage trotz zentraler Toplage
- Flexible Raumaufteilung mit zusätzlicher Schlafebene

Ein besonderer Rückzugsort über den Dächern Wiens für alle, die eine der gefragtesten Lagen schätzen und dabei Ruhe, Charakter und ein einzigartiges Wohngefühl miteinander verbinden möchten.

---

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 439.900,-**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

**Heizkosten:**

*Die Heizkosten werden über die Betriebskosten abgerechnet und betragen aktuell **EUR 91,94 € / Monat***

**Gesamte monatliche Vorschreibung:**

Die gesamte Vorschreibung pro Monat (Betriebskosten inkl. Rücklage, Heizkosten & USt) beträgt derzeit **EUR 327,31 € / Monat** (laut Vorschreibung vom 01.04.2026).

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Violeta Nikolov**

? Mobil.: [+43 681 84361917](tel:+4368184361917)

? E-Mail: [v.nikolov@w7.immo](mailto:v.nikolov@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap