

ARCHITEKTEN-PENTHOUSE | Design-Dachmaisonette mit Galerie, Balkon & Dachterrasse Nähe U-4 Pilgramgasse



Objektnummer: 961

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,08 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	2.752,50 €
Kaltmiete (netto)	2.200,00 €
Kaltmiete	2.500,00 €
Betriebskosten:	275,00 €
USt.:	252,50 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



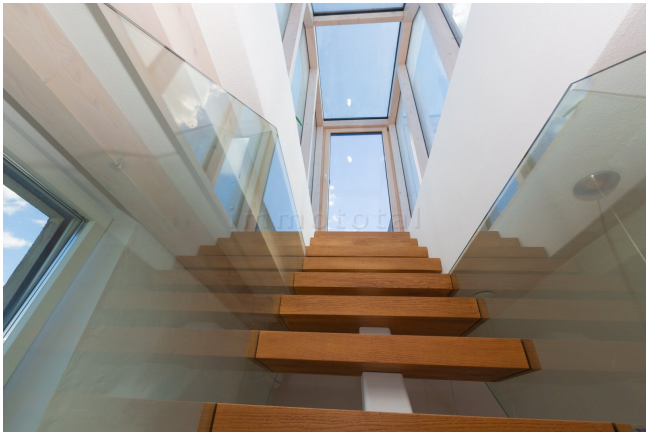
Mag. Michael Spiess









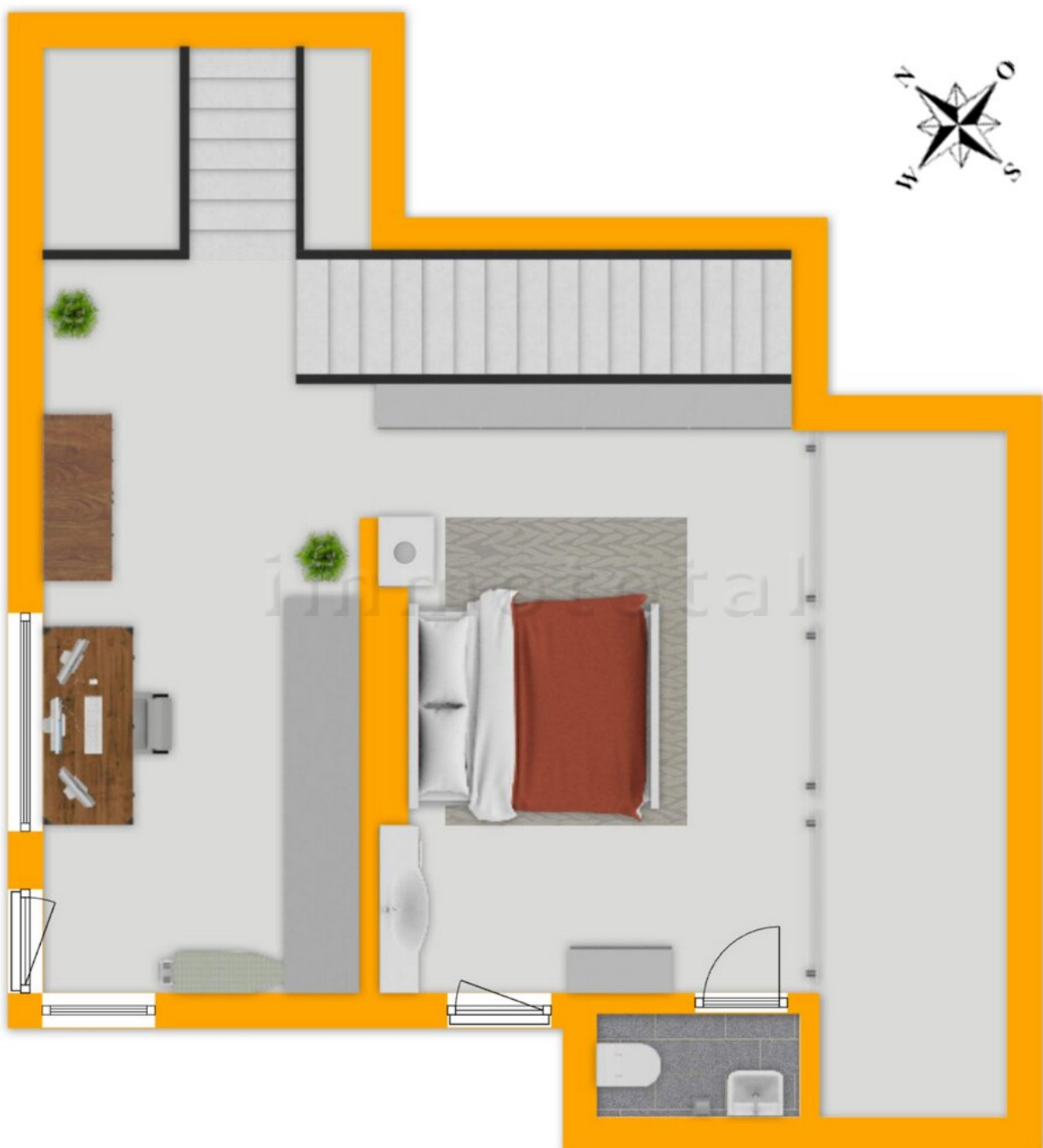








Innenhof



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

In fußläufiger Nähe zur **U4-Station Pilgramgasse** erwartet Sie eine außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette, die moderne Architektur, lichtdurchflutete Wohnräume und ein einzigartiges Wohngefühl vereint. Trotz der zentralen Lage befindet sich die Wohnung in **absoluter Ruhelage innerhalb eines Innenhoftraktes**.

Bereits beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein **beeindruckendes Raumkonzept über mehrere Ebenen**. Die offene Gestaltung, die großflächigen Verglasungen und die außergewöhnliche Lichtführung verleihen der Wohnung eine Atmosphäre, die man sonst eher von internationalen Architektenhäusern oder exklusiven Lofts kennt.

Das Herzstück bildet der **lichtdurchflutete Wohnbereich** mit offener Küche und **direktem Zugang zum Balkon**. Die elegante **Holz-Glas-Treppe** verbindet die Ebenen miteinander und führt zur **Galerie sowie zum privaten Rückzugsbereich**. Besonders beeindruckend sind die **zahlreichen Dachflächenfenster und die raumhohen Verglasungen**, die den Himmel förmlich in die Wohnung holen und zu jeder Tageszeit für eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre sorgen.

Die private **Dachterrasse** eröffnet schließlich einen **spektakulären Rundumblick über die Dächer Wiens**. Von historischen Kirchtürmen bis zur modernen Skyline bietet sich ein Panorama, das selbst langjährige Wiener immer wieder aufs Neue begeistert.

[360°-GRAD TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Design-Maisonette mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

AUSSTATTUNG:

- ca. 96 m² Wohnfläche, 3 Zimmer
- Maisonette über zwei Ebenen
- großzügige Galerie
- beeindruckende Raumhöhe
- freitragende Design-Holzterasse mit Glasgeländer

- Balkon auf Wohnebene (Südost-Ausrichtung)
- private Dachterrasse mit Panoramablick
- Fußbodenheizung (Zentralheizung)
- **Klimaanlage**
- außergewöhnlich helle Wohnräume
- bezugsfrei ab 01.07.2026

KELLERABTEIL:

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

KFZ-Garagenplatz:

Es gibt in 5min Umkreis mehrere Tiefgaragen mit Mietoptionen für Langzeitparker.

ZUSATZINFORMATION:

Telekabel (Magenta), Betriebskosten, Lift sowie Möblierung sind **in der Gesamtmiete inkludiert**. Wifi Internet kann **optional** um EUR 25,- netto (EUR 30,- brutto p.m) benutzt werden. Die **Energiekosten (Strom, Gas)** sind **nicht im Mietpreis inkludiert** und werden jährlich gemäß dem Verbrauch und der Jahresabrechnung aktualisiert. Derzeit betragen diese ca. EUR 165,- brutto pro Monat.

MÖBLIERUNG:

Die Wohnung wird **voll möbliert** vermietet, eigene Möbelstücke können eingebracht werden. Waschmaschine, Geschirrspüler, Kühlschrank, Mikrowelle und Fernseher sind vorhanden.

MIETDAUER:

5 Jahre (mit Verlängerungsoption)

KAUTION:

3 BMM, sohin EUR 8.257,50

MAKLERPROVISION:

Provisionsfrei für den Mieter

VERKEHRSANBINDUNG:

- U-Bahn: U4-Pilgramgasse (250 m bzw. 2 Gehminuten)
- Bus 13A (vor der Haustüre)

BEZIEHBAR:

ab 01.07.2026

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

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap