

Exklusive Dachgeschosswohnung mit zwei Terrassen am Stadtpark



Objektnummer: 27592

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Heumarkt 25/Marokkanergasse 1, Top 30
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	165,92 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	F 215,52 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Gesamtmieta	4.300,00 €
Kaltmieta (netto)	3.613,30 €
Kaltmieta	4.300,00 €
Betriebskosten:	686,70 €
Provisionsangabe:	

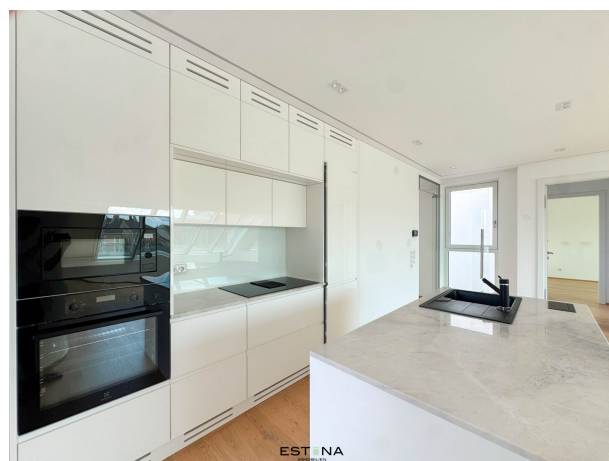
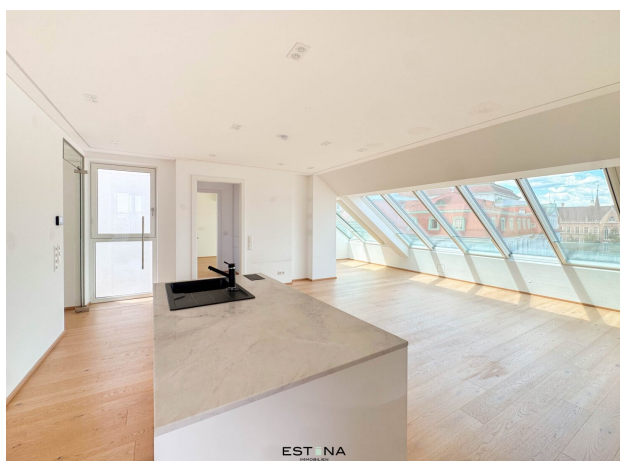
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

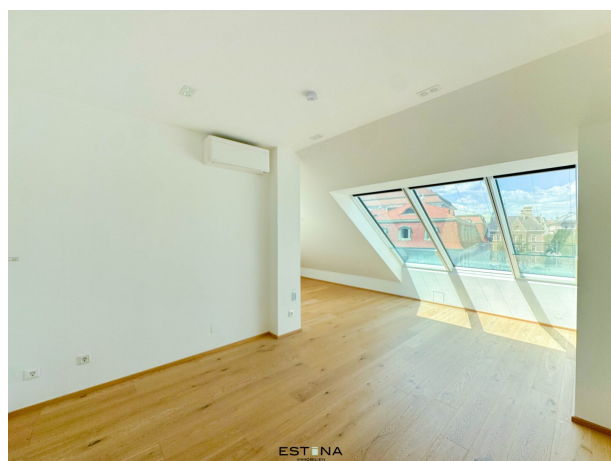
Ihr Ansprechpartner

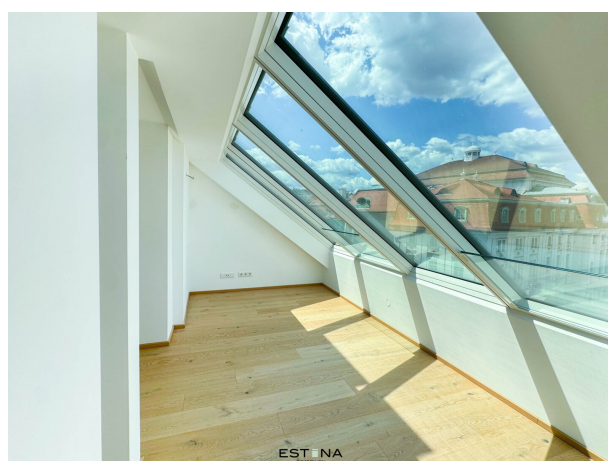
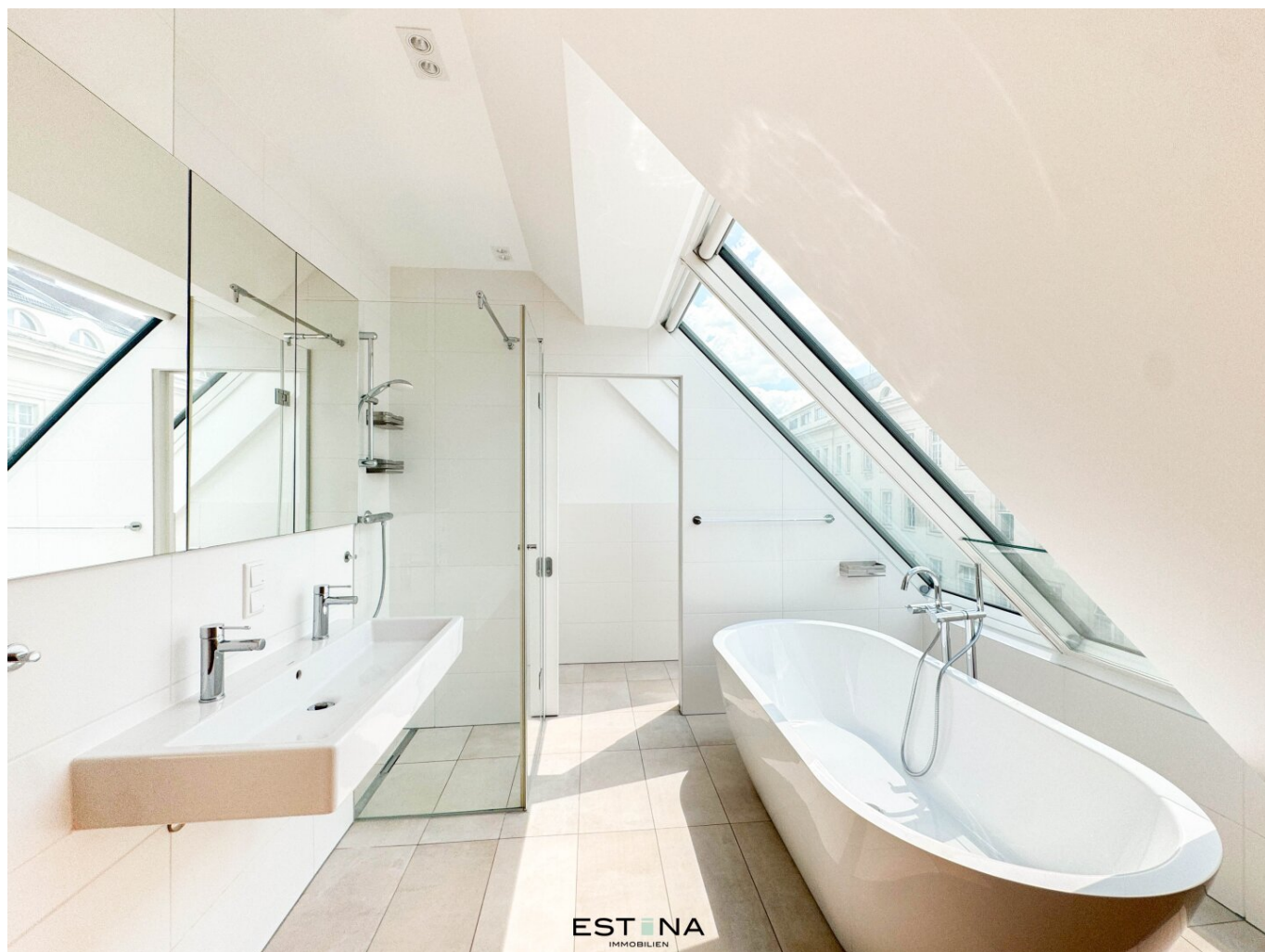


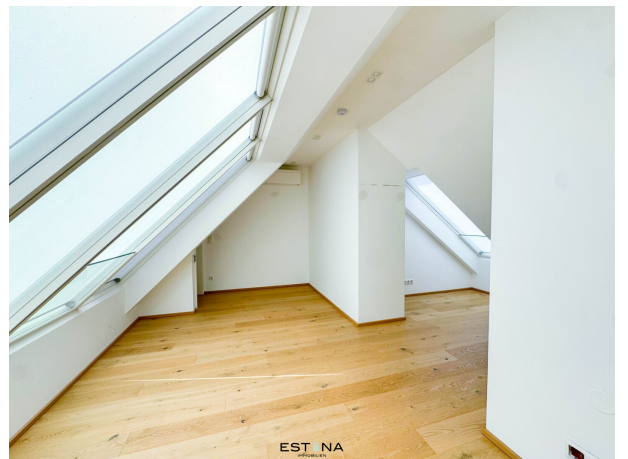
Danja Dieringer

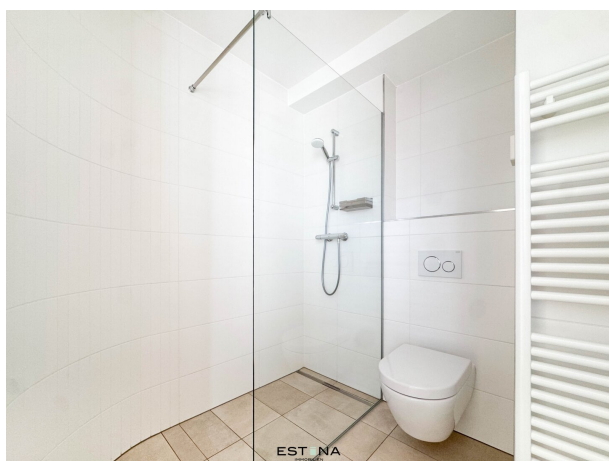
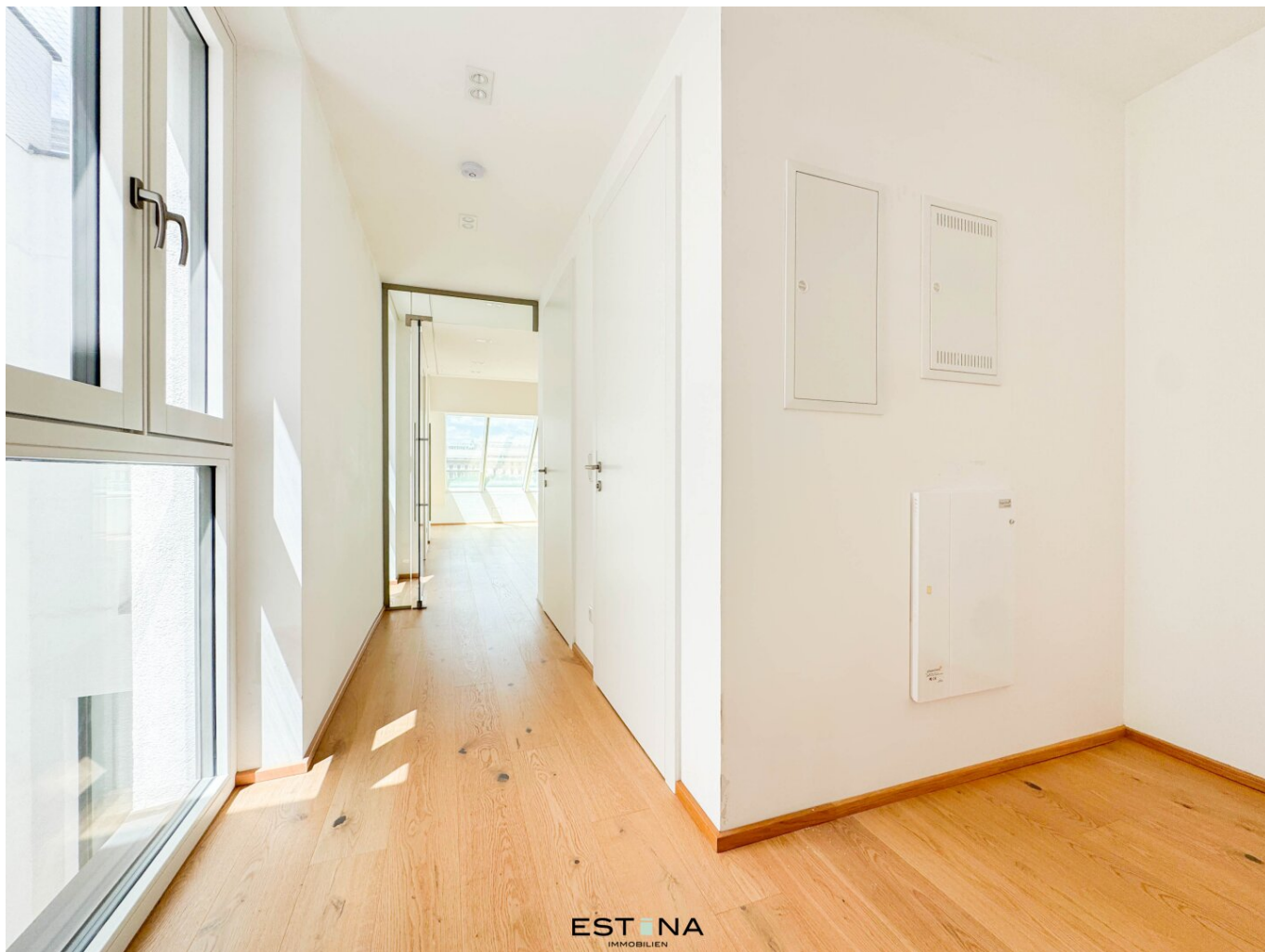
ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19







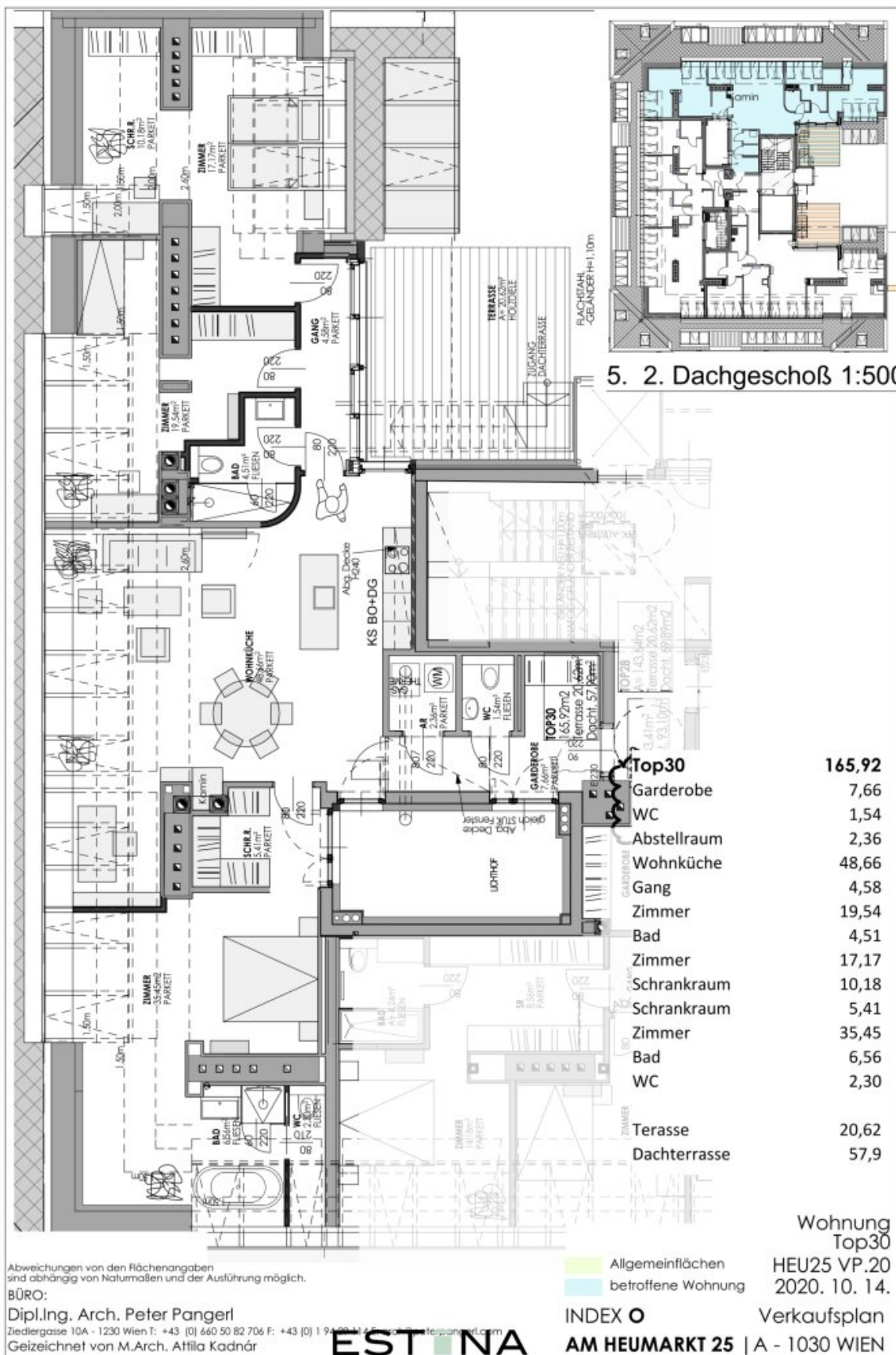












Objektbeschreibung

An einer der exklusivsten Adressen Wiens – **Am Heumarkt, Ecke Marokkanergasse** – gelangt diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung mit rund **166 m² Wohnfläche** zur Vermietung. Zwei großzügige Terrassen eröffnen einen einzigartigen Blick auf den Stadtpark sowie den Wiener Eislaufverein und machen diese Immobilie zu einem besonderen Wohnjuwel.

Die lichtdurchflutete Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und ein stilvolles Wohnambiente. Das Herzstück bildet die rund **49 m² große Wohnküche** mit exklusiver Einbauküche und direktem Zugang zu den Terrassen – der ideale Ort zum Wohnen, Genießen und Entspannen.

Insgesamt steht eine großzügige Wohnküche, drei Zimmer, zwei Bäder, ein separates WCs, ein Schrankraum sowie ein Abstellraum zur Verfügung und bieten höchsten Wohnkomfort für Familien oder anspruchsvolle Stadtliebhaber.

Eine **Klimaanlage** sorgt auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima. Ein **Stellplatz** rundet dieses exklusive Wohnangebot in bester Innenstadtlage perfekt ab.

Die Lage lässt keine Wünsche offen: Der Stadtpark liegt direkt vor der Haustüre, die Wiener Innenstadt ist bequem zu Fuß erreichbar und zahlreiche Restaurants, Cafés sowie Kultur- und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet.

Highlights:

- ca. 166 m² Wohnfläche
- 3 Schlafzimmer
- großzügige Wohnküche (ca. 49 m²)
- 2 Terrassen
- traumhafter Blick auf den Stadtpark und den Wiener Eislaufverein
- 2 Bäder und 3 WCs

- exklusive Innenstadtlage
- hervorragende Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung (U4 Stadtpark)

Diese exklusive Dachgeschosswohnung vereint stilvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und eine der begehrtesten Wohnlagen Wiens zu einem einzigartigen Wohnerlebnis.

Lage:

Die Wohnung befindet sich in bester Wiener Innenstadtlage am **Heumarkt**, Ecke **Marokkanergasse**, direkt gegenüber dem Stadtpark und dem Wiener Eislaufverein. Die historische Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufs- und Flaniermöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie renommierten Kulturinstitutionen wie der Staatsoper, dem Musikverein und dem Konzerthaus ist bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Supermärkte, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dank der hervorragenden Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel – mit der U4-Station **Stadtpark** sowie **Wien Mitte – The Mall** (U3, U4, Schnellbahn und City Airport Train) – sind sowohl das Stadtzentrum als auch der Flughafen Wien schnell und bequem erreichbar.

Kosten:

Miete: € 4.300,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 12.900,00

Garage: € 200,00 inkl. BK und 20% USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Danja Dieringer** unter **dieringer@estina.at** oder mobil unter **0676 344 95 19**.

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