

## Exklusive Wohnungen in Top-Lage: Modernes Wohnen zwischen Schönbrunn & Westbahnhof!



**Objektnummer: 1741/50**

**Eine Immobilie von Tietze Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Adresse         | Mariahilfer Straße    |
| Art:            | Wohnung               |
| Land:           | Österreich            |
| PLZ/Ort:        | 1150 Wien             |
| Baujahr:        | 2024                  |
| Zustand:        | Erstbezug             |
| Wohnfläche:     | 58,36 m <sup>2</sup>  |
| Nutzfläche:     | 110,10 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:         | 2                     |
| Bäder:          | 1                     |
| WC:             | 1                     |
| Terrassen:      | 2                     |
| Keller:         | 1,50 m <sup>2</sup>   |
| Kaufpreis:      | 720.900,00 €          |
| Infos zu Preis: |                       |

Die künftigen Betriebskosten werden auf ca. € 2/m<sup>2</sup> geschätzt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

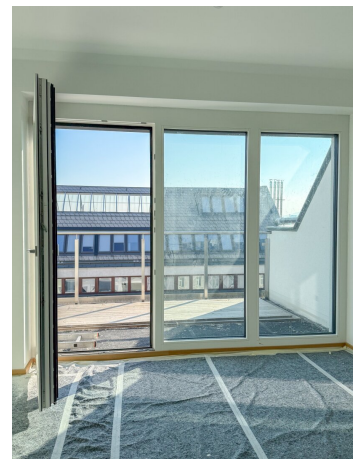
## Ihr Ansprechpartner



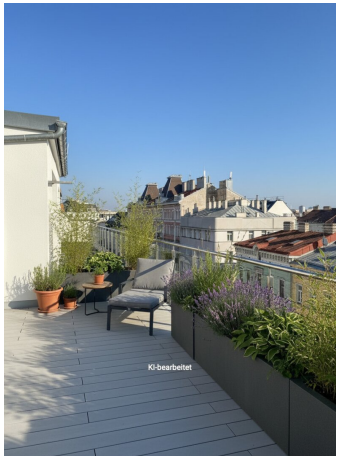
**Christoph Tietze**

Tietze Immobilien











Mariahilfer Strasse 180  
1150 Wien, Austria

Dachterrasse (seite 2/2)  
TOP:34

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Wohnküche         | 27.99 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer            | 17.49 m <sup>2</sup>       |
| SR                | 1.92 m <sup>2</sup>        |
| Bad               | 4.75 m <sup>2</sup>        |
| AR                | 1.62 m <sup>2</sup>        |
| Vorraum           | 4.60 m <sup>2</sup>        |
| <b>Nutzfläche</b> | <b>58.37 m<sup>2</sup></b> |
| Terrasse          | 17.62 m <sup>2</sup>       |
| Dach Terr.        | 34.12 m <sup>2</sup>       |



Planstand 06.11.2025 / Änderung vorbehalten / Sämtliche Maße unterliegen Toleranzen / Möblierung ist symbolhaft Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen.



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

Dachdraufsicht  
M 1 : 100

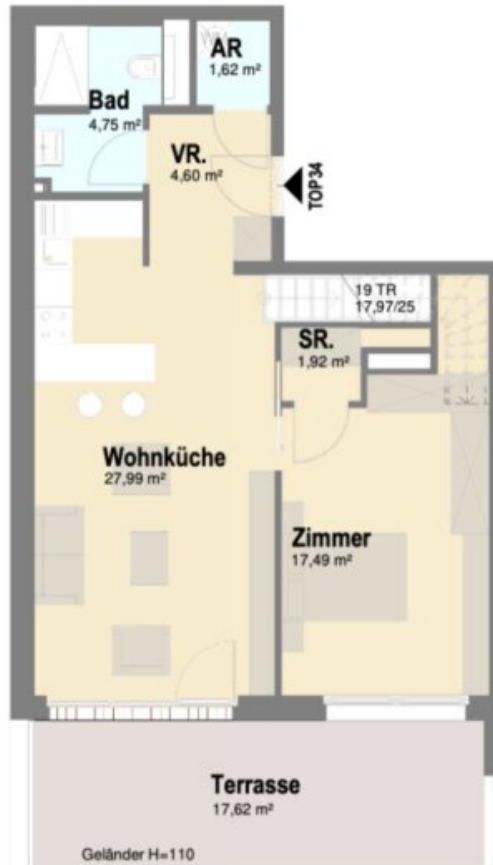
MAHU  
180

**Mariahilfer Strasse 180**  
1150 Wien, Austria

**1.DG** (seite 1/2)

**TOP:34**

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Wohnküche         | 27.99 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer            | 17.49 m <sup>2</sup>       |
| SR                | 1.92 m <sup>2</sup>        |
| Bad               | 4.75 m <sup>2</sup>        |
| AR                | 1.62 m <sup>2</sup>        |
| Vorraum           | 4.60 m <sup>2</sup>        |
| <b>Nutzfläche</b> | <b>58.37 m<sup>2</sup></b> |
| Terrasse          | 17.62 m <sup>2</sup>       |
| Dach Terr.        | 34.12 m <sup>2</sup>       |



|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Top 34</b>                    |  |
| 58,37 m <sup>2</sup>             |  |
| Terrasse 17,62 m <sup>2</sup>    |  |
| Dachterasse 34,12 m <sup>2</sup> |  |



Planstand 06.11.2025 / Änderung vorbehalten / Sämtliche Maße unterliegen Toleranzen / Möblierung ist symbolhaft/ Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen.

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

**GRUNDRISS 1.DG**

M 1 : 100



**MAHÜ**  
180



**Mariahilfer Strasse 180**  
1150 Wien, Austria

**Dachterrasse** (seite 2/2)

**TOP:34**

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Wohnküche         | 27.99 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer            | 17.49 m <sup>2</sup>       |
| SR                | 1.92 m <sup>2</sup>        |
| Bad               | 4.75 m <sup>2</sup>        |
| AR                | 1.62 m <sup>2</sup>        |
| Vorraum           | 4.60 m <sup>2</sup>        |
| <b>Nutzfläche</b> | <b>58.37 m<sup>2</sup></b> |
| Terrasse          | 17.62 m <sup>2</sup>       |
| Dach Terr.        | 34.12 m <sup>2</sup>       |



Planstand 06.11.2025 / Änderung vorbehalten / Sämtliche Maße unterliegen Toleranzen / Möblierung ist symbolhaft/ Für die Anfertigung von Einbaumöbeln sind Naturmaße zu nehmen.



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10m

**Dachdraufsicht**

M 1 : 100

**MAHÜ**  
180

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Neubauprojekt umfasst insgesamt 36 moderne Wohneinheiten, die sich in unterschiedlichen Größen von 30 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> präsentieren. Einige der Wohnungen bieten großzügige Außenflächen, während die Dachgeschosswohnungen mit traumhaften Dachterrassen und einem atemberaubenden Blick bis zur Gloriette überzeugen.

Die hier angebotene Wohnung „Top 34“ ist mit ca. 59m<sup>2</sup> eine perfekte Lösung für Singles, Paare oder als Investition für touristische Vermietung. Sie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, darunter handgehobelter Eichenparkett, der für eine besonders edle Atmosphäre sorgt, sowie eine exklusive Hans Grohe Badezimmerausstattung. Die großzügige Fensterfront lässt viel Tageslicht in den Raum und sorgt für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Mit dieser Wohnung erwerben Sie ebenso eine großzügige Terrasse, als auch eine atemberaubende Dachterrasse. Beide sind Richtung Süden ausgerichtet und bieten den ganzen Tag Sonnenschein. Eine perfekte Außenfläche um schöne Tage auch in der Stadt an der frischen Luft zu verbringen.

Ob zur Eigennutzung oder als renditestarke Investition – diese Wohnung bietet zahlreiche Möglichkeiten und ist ein absolutes Highlight in einer der aufstrebendsten Lagen Wiens.

**Der Angebotene Preis i.H.v. €752.000,- ist ein Anlegerpreis zu dem beim Kauf noch 20% USt hinzukommen.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap