

**Stilvoll residieren im Herzen Wiens: Helle
Dachgeschoss-Maisonette mit Klimaanlage und
Dachterrasse mit Blick auf den Stephansdom**



Objektnummer: 5149

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Riemergasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	126,65 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,99
Gesamtmiete	3.490,00 €
Kaltmiete (netto)	2.806,49 €
Kaltmiete	3.172,73 €
Betriebskosten:	366,24 €
USt.:	317,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG







≡ neutor real



≡ neutor real



≡ neutor real



≡ neutor real



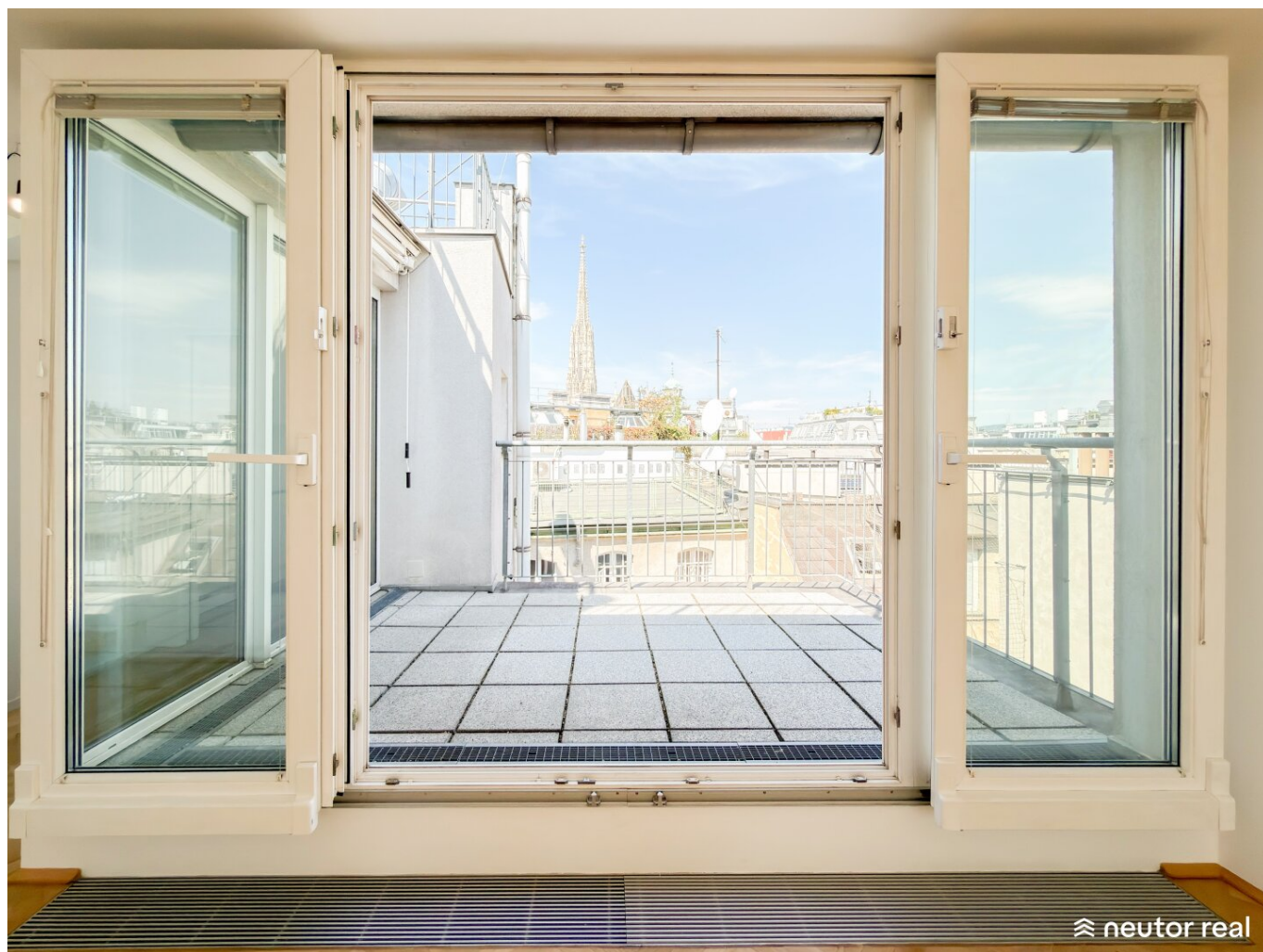
≡ neutor real



≡ neutor real





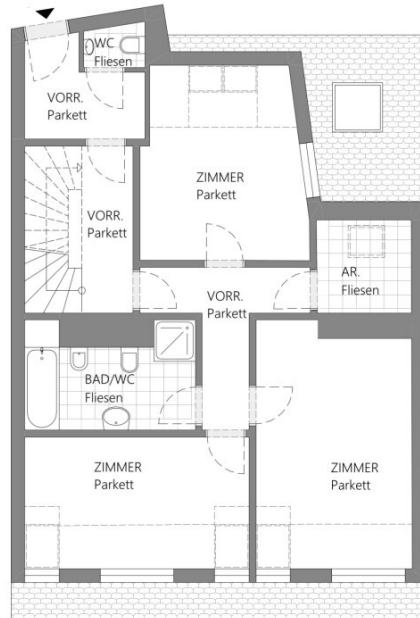












AUSRICHTUNG



POSITION

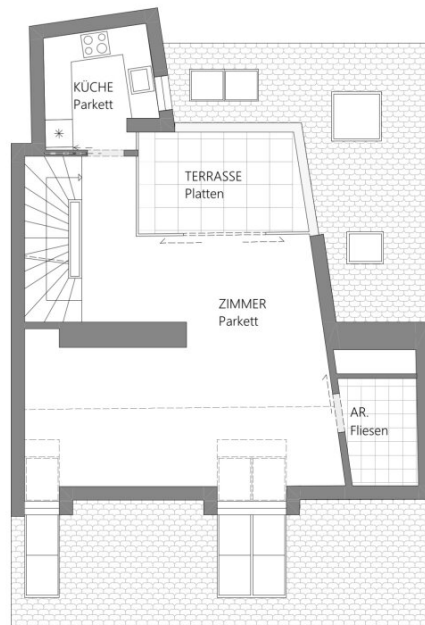


NUTZFLÄCHE ca.: 127,0 m²

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UNTERBESONNEN!



AUSRICHTUNG



POSITION

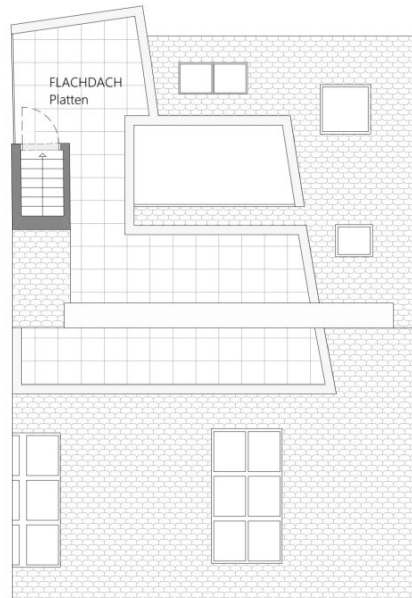


NUTZFLÄCHE ca.: 127,0 m²

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UNTERSCHIEDLICH



AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca.: 127,0 m²

MAßSTAB:



ALLE ANFORDERUNGEN SIND BEZUG NEHMEND ZU BEFRIEDIGEN

Objektbeschreibung

Mitten im historischen Zentrum Wiens, im prestigeträchtigen 1. Bezirk, gelangt hier diese einzigartige Dachgeschoß-Maisonette-Wohnung mit einer Klimaanlage und mit einer Dachterrasse zur Vermietung. Auf zwei Ebenen entfaltet sich ein großzügiges, lichtdurchflutetes Raumkonzept, das Komfort und ein harmonisches Wohngefühl miteinander verbindet.

Eckdaten:

Nutzfläche: ca. 126,65 m²

Zimmer: 4

Abstellraum: 2

Bad: 1 - mit Badewanne, Dusche, Bidet und WC

WC: 1 - separat angelegt mit Handwaschbecken

Küche: ja

Stockwerk: DG

Klimaanlage: ja

Lift: ja

Kellerabteil: nein

Beschreibung:

Bereits beim Betreten dieser exklusiven Dachgeschoss-Maisonette entfaltet sich ihr besonderer Charakter: großzügige Raumstrukturen und ein harmonisches Raumkonzept schaffen ein Wohngefühl voller Eleganz und Behaglichkeit. Der Vorraum empfängt Bewohner und Gäste einladend und führt zu den einzelnen Räumen der Wohnung. Direkt neben dem Eingangsbereich befindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken, ideal für Gäste. Auf der unteren Ebene der Wohnung erwarten Sie drei großzügig geschnittene Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer bieten. Ergänzt wird

diese Ebene durch ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und ein Bidet. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Abstellraum vorhanden. Dachflächenfenster durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen eine luftige, einladende Wohnatmosphäre. Über eine Treppe gelangt man in den hellen, offenen Wohnbereich, der durch seine freundliche Atmosphäre und den direkten Zugang zur Terrasse besticht. Die großzügige Terrasse bietet einen traumhaften Blick auf den Stephansdom sowie über die Wiener Innenstadt und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Auf dieser Ebene verbinden sich Stil und Behaglichkeit zu einem Ort, an dem man sich gerne aufhält. Die separate Küche ist nicht nur funktional, sondern auch modern und bietet einen angenehmen Platz zum Kochen und Genießen. Das absolute Highlight dieser Wohnung ist die private Dachterrasse, die über eine weitere Treppe erreichbar ist. Von hier aus eröffnet sich ein atemberaubender Panoramablick über die Dächer der Wiener Innenstadt bis hin zum majestätischen Stephansdom. Ein Ort, der zum Entspannen einlädt und das pulsierende Stadtleben aus einer ganz besonderen Perspektive genießen lässt.

Kosten:

Brutto HMZ: € 3.490, - inkl. Betriebskosten und gesetzlicher USt.

Kaution: 3 BMM

Provision: Keine

Lage:

Die zentrale Lage besticht durch den einzigartigen Charme des ersten Bezirks - historische Gebäude, erstklassige Restaurants und kulturelle Highlights sind bequem zu Fuß erreichbar. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich die U?Bahn?Station Stubentor (U3) sowie die Straßenbahnlinien 1 und 2. Die Buslinien 3A und 74A halten in unmittelbarer Nähe. Der nahegelegene Stephansplatz, sowie die ums Eck gelegene Wollzeile, laden mit ihren charmanten Cafes und exklusiven Boutiquen zu entspannten Spaziergängen und gemütlichem Bummeln ein. Für Momente der Erholung bietet der nahegelegene Stadtpark eine grüne Oase, in der man Ruhe inmitten der Stadt genießen kann.

Die in diesem Dokument enthaltenen Texte, Visualisierungen und Staging-Darstellungen dienen ausschließlich der Illustration. Sie wurden teilweise mithilfe von KI erstellt und stellen

keine verbindliche Aussage über Ausstattung, Zustand oder Bebaubarkeit dar.

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

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap