

Mitten im 2. Bezirk. Und doch ein Stück darüber.



Aussen

Objektnummer: 960/75005
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	124,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 41,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	256,28 €
USt.:	30,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

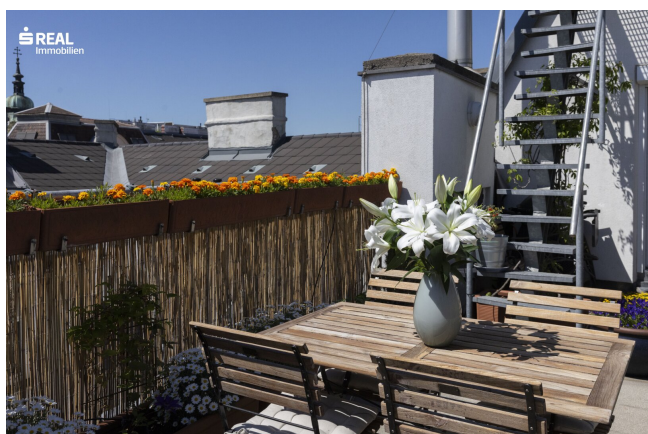


Dr. Christine Klingler

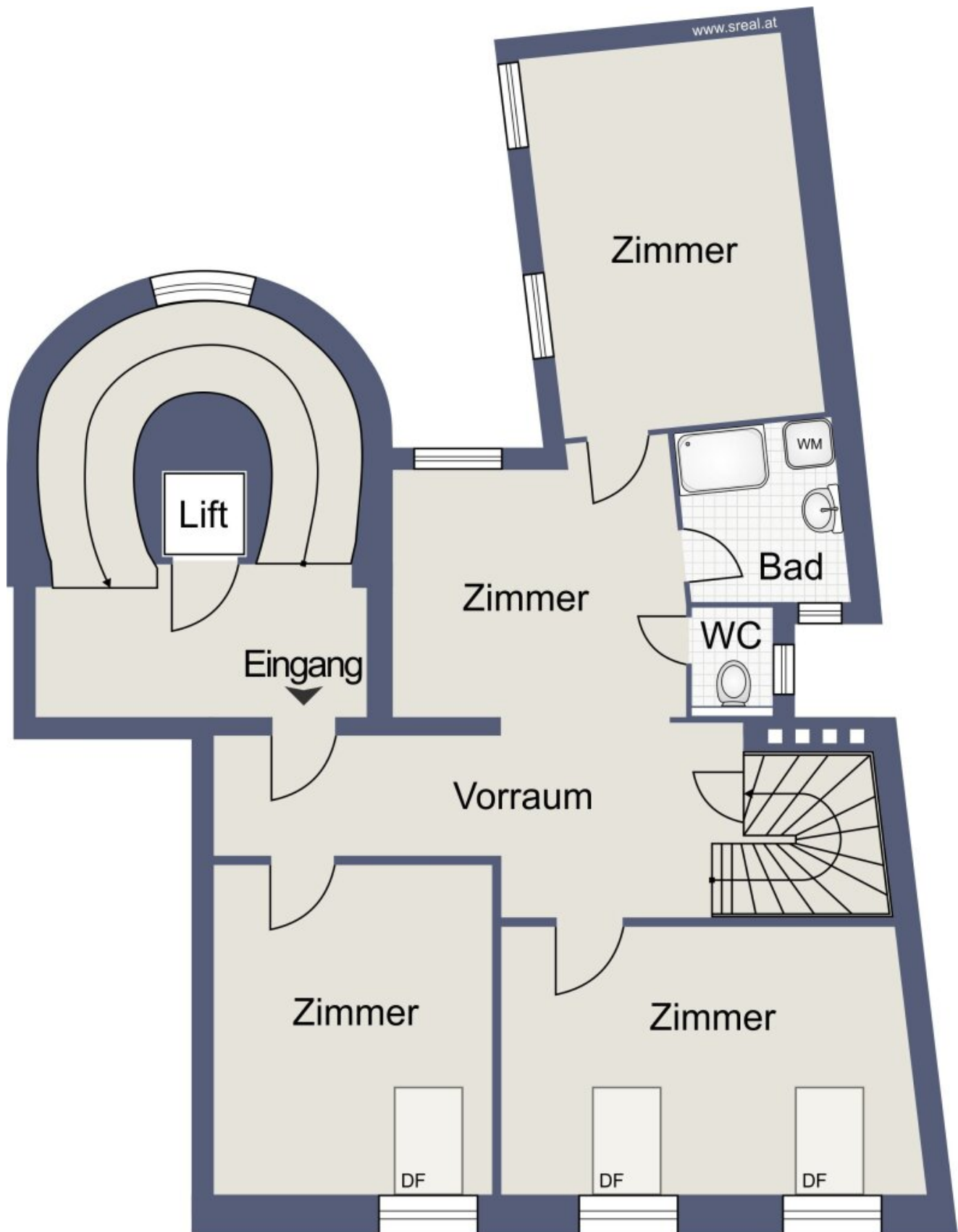
s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien



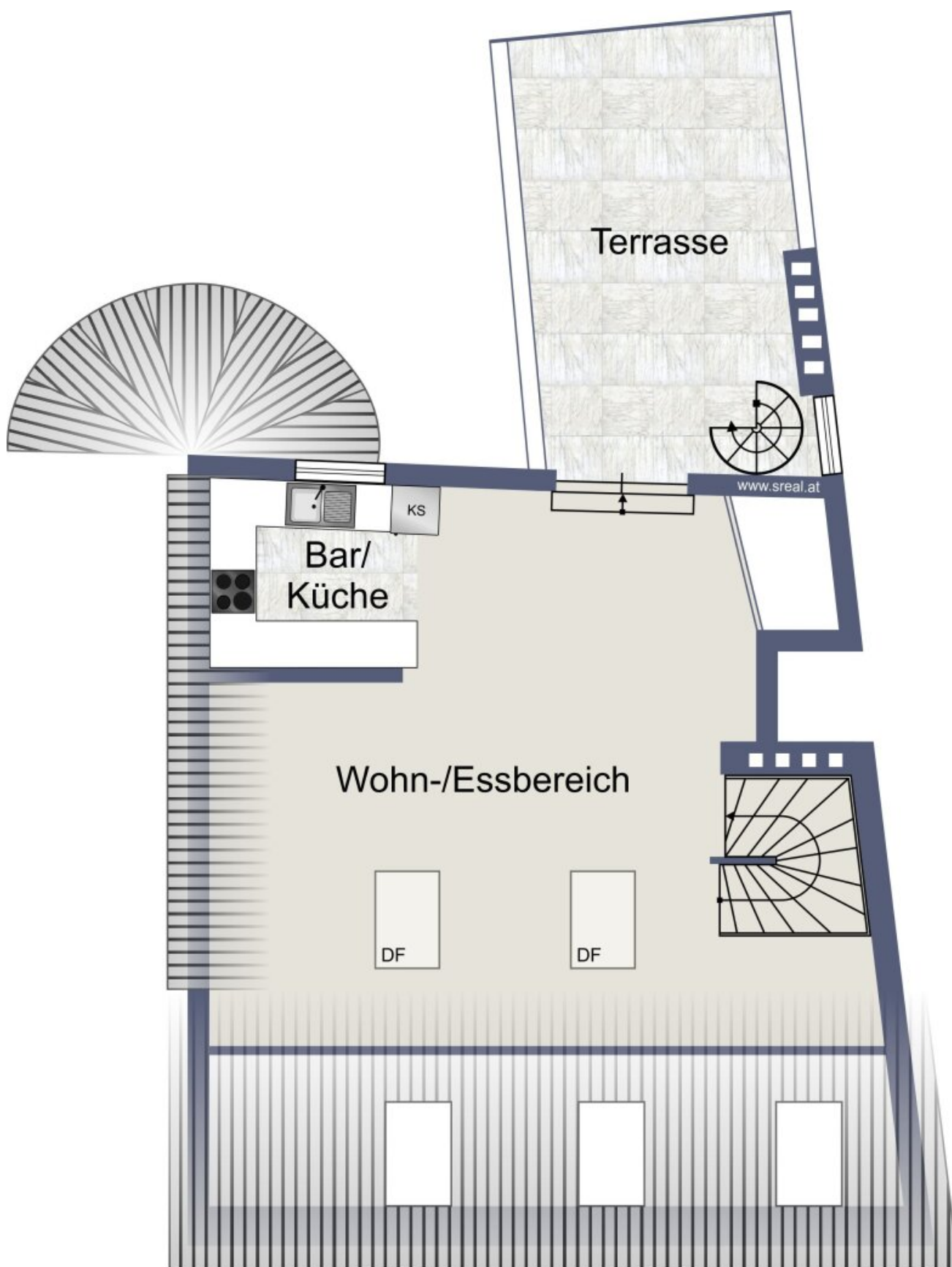




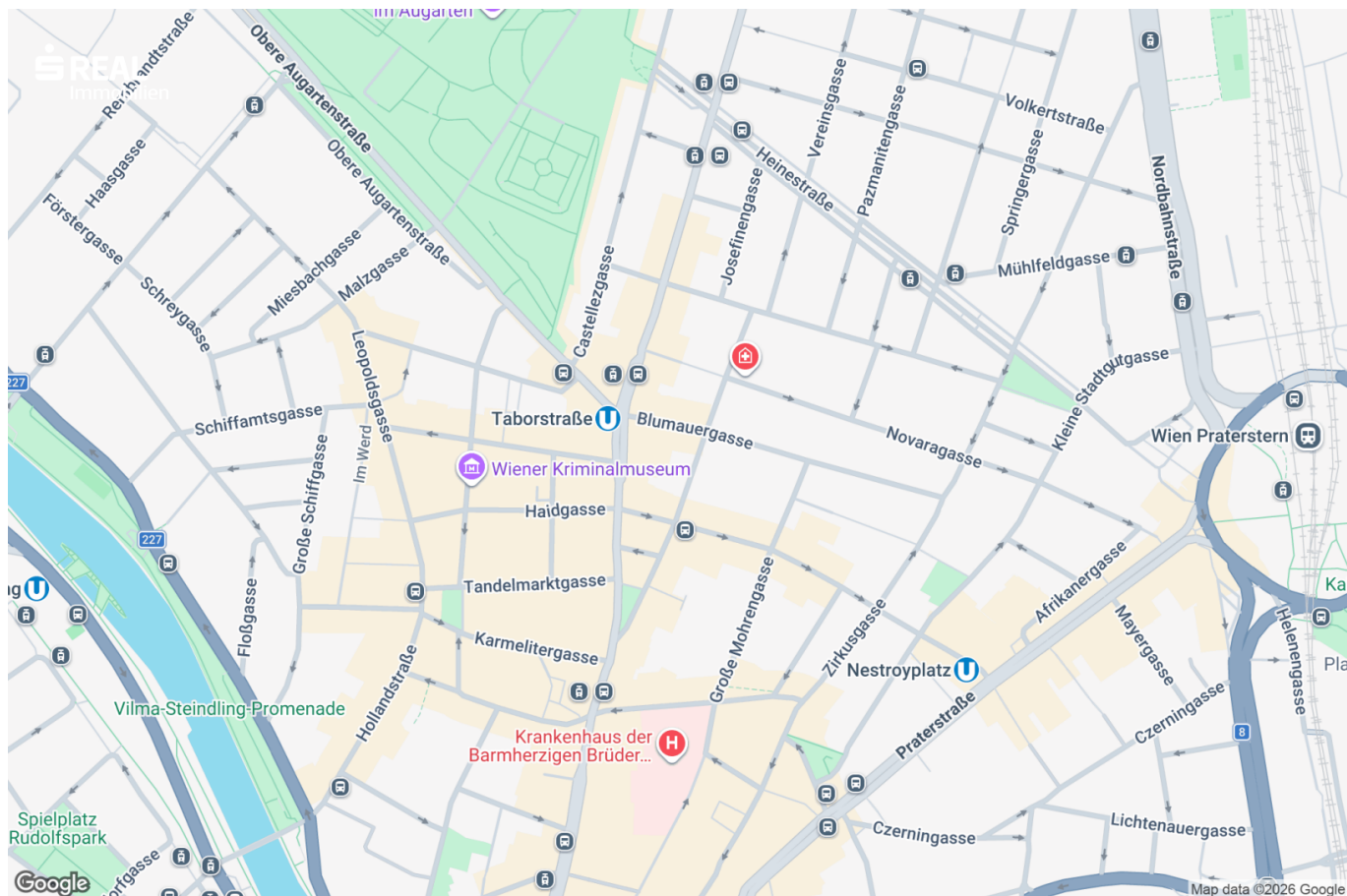




Skizze 1 Wohnebene



Skizze 2 Wohnebene



Objektbeschreibung

Zwei Ebenen. Zwei Terrassen. Und Wien zu Füßen.

Diese außergewöhnliche Maisonette-Dachgeschoßwohnung verbindet auf rund 124 m² großzügiges Wohnen mit einer für diese innerstädtische Lage seltenen Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und zwei Terrassen.

Die Aufteilung folgt dabei einer schönen Logik: unten Rückzug, oben Leben. Auf der unteren Ebene liegen die privaten Räume mit Schlafzimmern, Bad und WC. Helle Räume, Fischgrätparkett und dänisches Design im Bad geben diesem Bereich eine ruhige, zeitlose Atmosphäre.

Eine Etage höher verändert sich das Raumgefühl. Hier öffnet sich der großzügige Wohn-, Essbereich – hell, offen und mit direktem Weg ins Freie. Die 2022 erneuerte Küche mit Herschel-Einbauten, Dekton-Arbeitsflächen und hochwertigen Markengeräten fügt sich gekonnt in den Wohnraum ein.

Und dann öffnet man die Terrassentür.

Direkt vor dem Wohnbereich liegt die rund 27 m² große, begrünte Terrasse. Geschützt, ruhig und groß genug, dass hier tatsächlich ein zweites Wohnzimmer im Freien entsteht. Frühstück in der Morgensonne, ein langer Tisch mit Freunden oder ein Glas Wein am Abend – obwohl man mitten in Wien wohnt, fühlt sich die Stadt hier plötzlich erstaunlich weit weg an.

Wer noch höher hinaus möchte, nimmt die Außentreppe zur zweiten Terrasse. Oben wartet kein weiterer Wohnraum, sondern etwas viel Schöneres: ein freier 360°-Blick über Wien. Über die Dächer des Karmeliter Viertels hinweg reicht der Blick bis zur Skyline der Stadt. Die Terrassendielen wurden 2025 erneuert und sind wartungsfrei.

Auch die Lage ist außergewöhnlich: Der Karmelitermarkt liegt rund 500 Meter entfernt, der Augarten rund 650 Meter, der Schwedenplatz etwa 850 Meter. Selbst der Stephansplatz ist mit rund 1,3 Kilometern bequem zu Fuß erreichbar. U1 und U2 sowie Straßenbahn und Bus sorgen für eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung; mehrere Supermärkte befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Ein Zuhause für Menschen, die das Leben in der Stadt lieben – aber nicht jeden Moment das Gefühl haben möchten, mitten in ihr zu sein.

Two Levels. Two Terraces. And Vienna at Your Feet.

This exceptional maisonette penthouse combines generous living space of approximately 124 m² with a rare combination of tranquillity, privacy and two terraces in the heart of the city.

The layout follows a clear concept: private spaces below, living above. The lower level accommodates the bedrooms, bathroom and WC. Bright rooms, herringbone parquet flooring and Danish design give this level a calm and timeless character.

One floor above, the atmosphere changes. The spacious living and dining area is bright and open, with direct access to the outdoors. The kitchen, renovated in 2022 with Herschel cabinetry, Dekton worktops and high-quality appliances, blends seamlessly into the living space.

And then you open the terrace door.

Directly off the living area is the approximately 27 m² landscaped terrace. Sheltered, quiet and spacious enough to become a true outdoor living room. Breakfast in the morning sun, a long table for friends or a glass of wine in the evening – although you are in the heart of Vienna, the city suddenly feels surprisingly far away.

An outdoor staircase leads to the second roof terrace. Up here, the reward is an unobstructed **360-degree view across Vienna**, stretching over the rooftops of the Karmeliterviertel towards the city skyline. The maintenance-free decking was renewed in 2025.

The location is equally exceptional: Karmelitermarkt is approximately 500 metres away, Augarten around 650 metres, Schwedenplatz about 850 metres, and even Stephansplatz is within comfortable walking distance at approximately 1.3 kilometres. The U1 and U2 underground lines, tram and bus connections provide excellent public transport links, while several supermarkets are just a few minutes' walk away.

A home for those who love city life – but don't necessarily want to feel surrounded by it every moment.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m



Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.