

**COTTAGE-HOF RARITÄT – ca. 105 m² DG-Maisonette mit
24 m² Terrasse beim Schubertpark & Aumannplatz**



Objektnummer: 1945/2712

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,41 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	2.916,21 €
Kaltmiete (netto)	2.400,97 €
Kaltmiete	2.651,18 €
Betriebskosten:	214,66 €
USt.:	265,03 €
Provisionsangabe:	

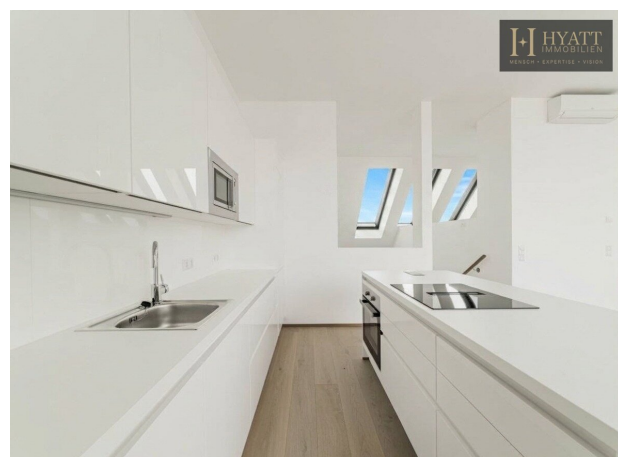
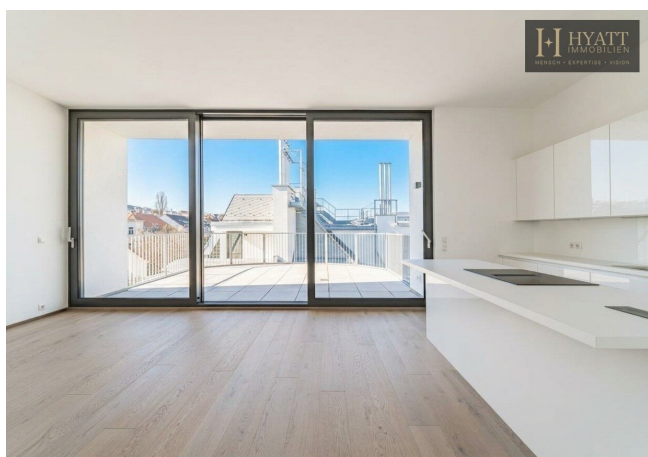
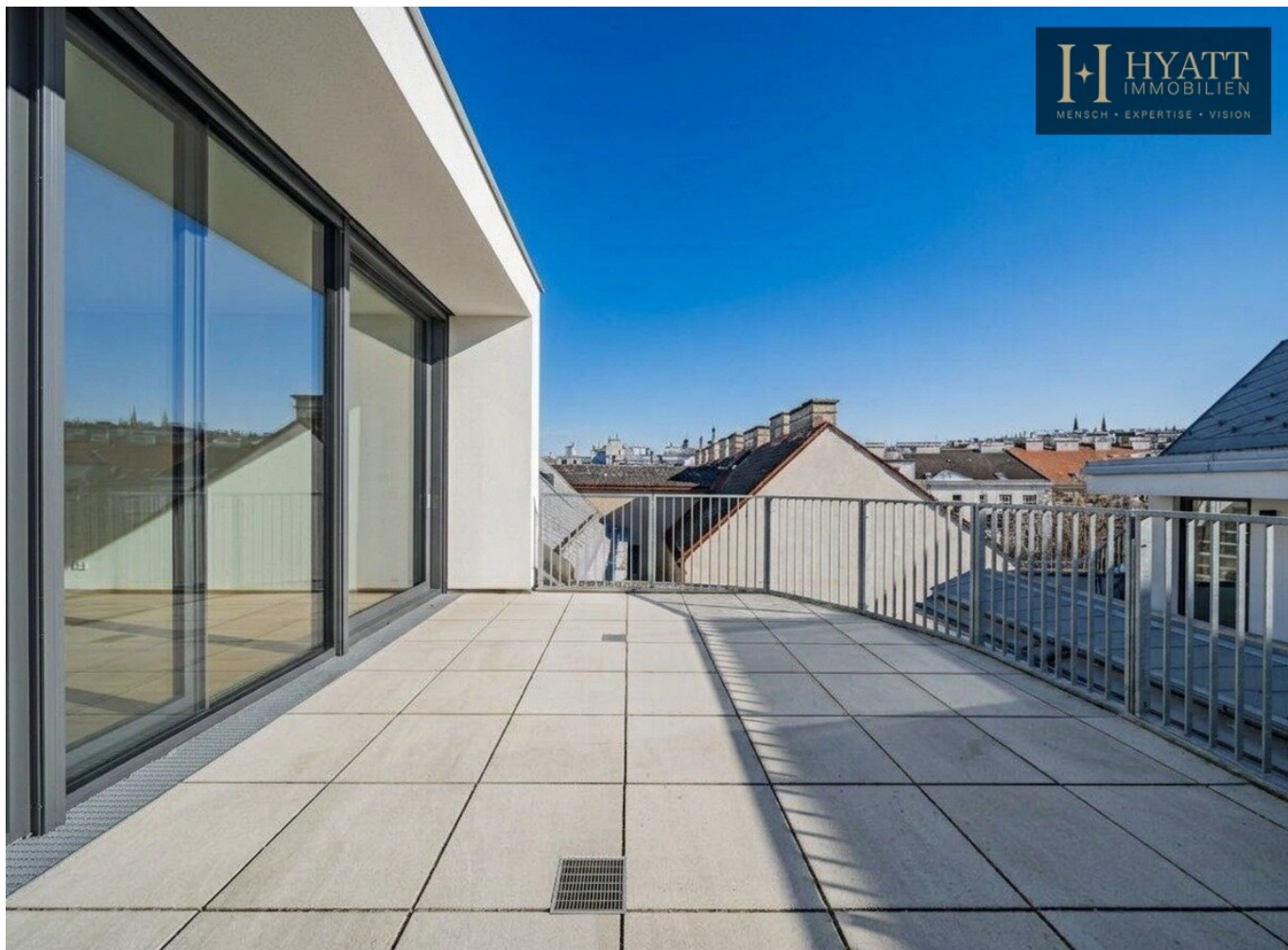
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

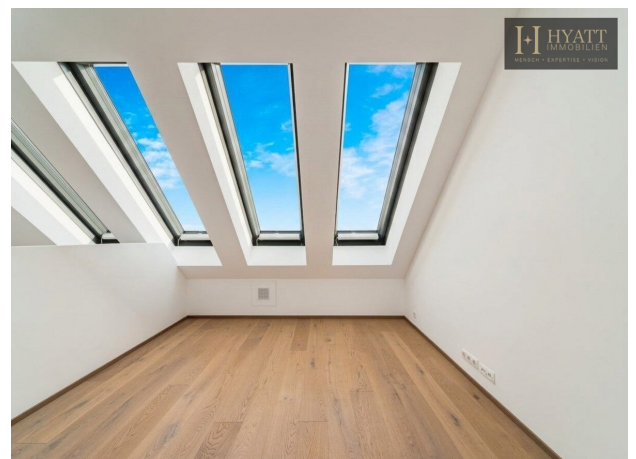
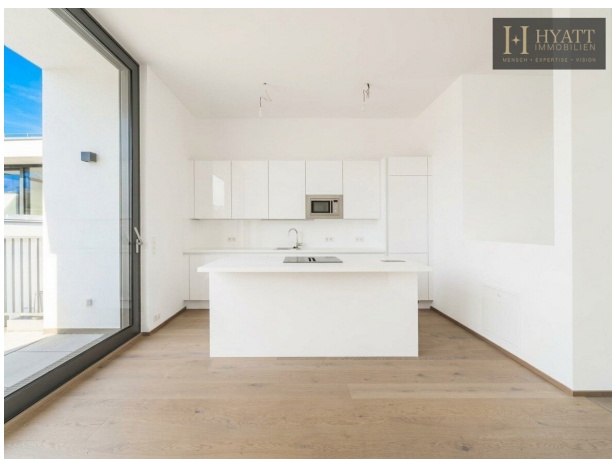
Ihr Ansprechpartner

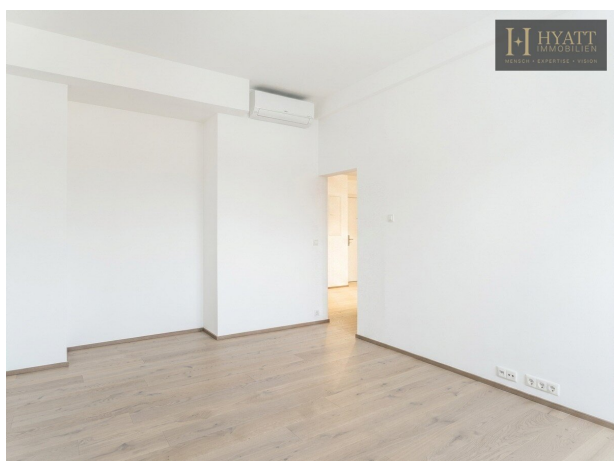


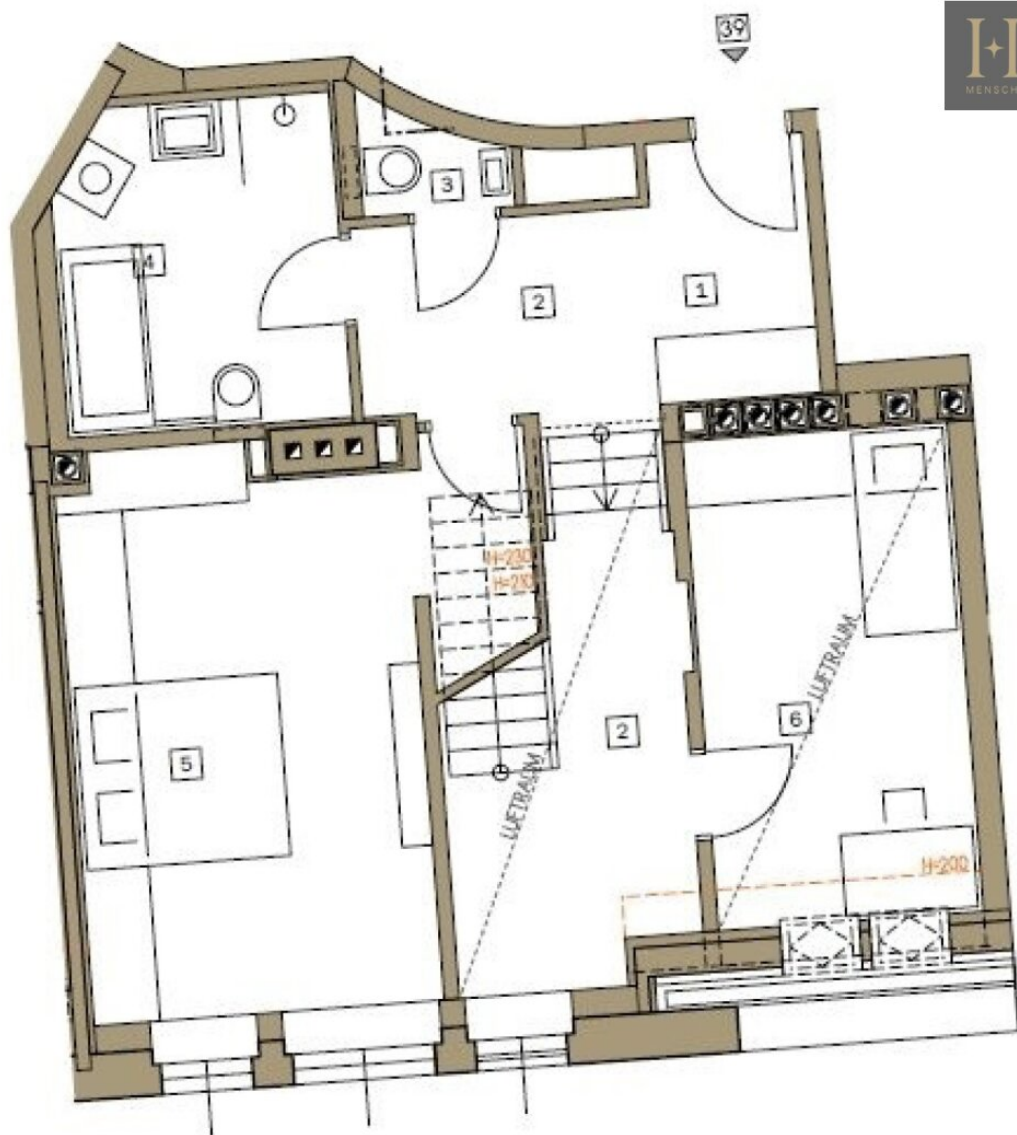
Sia Hyatt

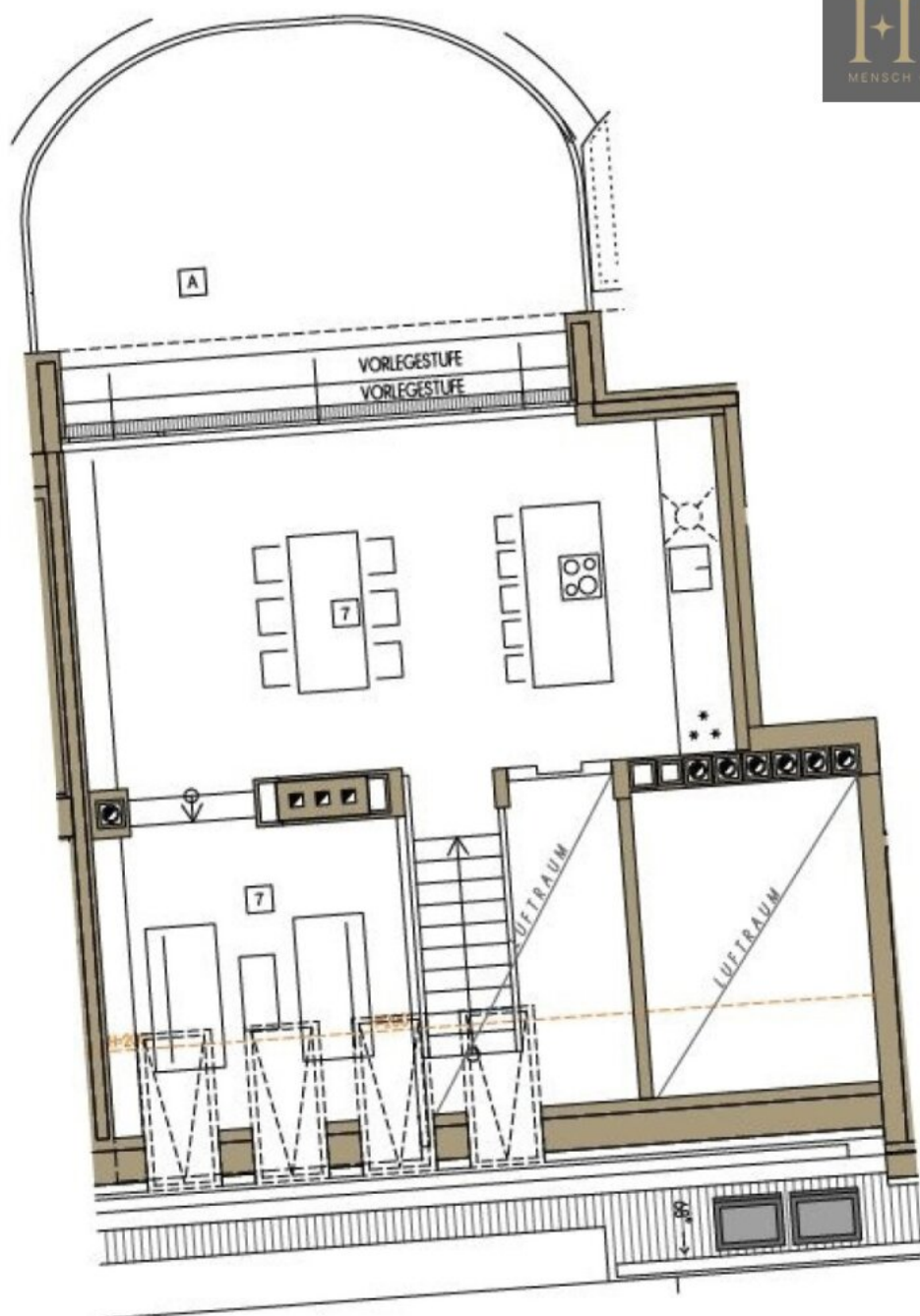
Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19











Objektbeschreibung

105 m² | 3 Zimmer | 24 m² Terrasse | 2 DG-Ebenen | Cottage-Hof | absolute Ruhelage

Mitten in Währing – und trotzdem hört man nichts vom Trubel der Stadt.

Diese außergewöhnliche **Dachgeschoss-Maisonette im Cottage-Hof** vereint gleich mehrere Eigenschaften, die in dieser Lage nur selten gemeinsam zu finden sind: **105 m² Wohnfläche, zwei Wohnebenen, eine großzügige 24 m² Terrasse und absolute Ruhelage.**

Nur wenige Schritte vom Aumannplatz entfernt erwartet Sie hier ein privater Rückzugsort über den Dächern Währings.

DAS HIGHLIGHT: 24 m² PRIVATER FREIRAUM

Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch, Lounge-Möbel und Pflanzen.

Frühstück in der Sonne, Dinner mit Freunden oder ein Glas Wein am Abend – mitten im 18. Bezirk und dennoch vollkommen zurückgezogen.

WOHNEN AUF ZWEI EBENEN

Die rund **105 m² große 3-Zimmer-Wohnung** erstreckt sich über das **1. und 2. Dachgeschoss** und schafft dadurch ein Wohngefühl, das eher an ein Haus als an eine klassische Stadtwohnung erinnert.

Highlights

- **ca. 105 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **ca. 24 m² Terrasse**
- **Maisonette über zwei Dachgeschosse**
- **absolute Ruhelage**
- **Cottage-Hof**
- **gepflegter Zustand**

- Küche und Bad möbliert
- Badezimmer
- **2 WCs**
- Abstellraum
- Kellerabteil
- verfügbar ab **01.10.2026**
- Mietdauer bis zu **5 Jahre**

MIETKONDITIONEN

Monatliche Miete: € 2.837,01

zzgl. Heizung: **€ 188,48 exkl. USt.**

zzgl. Warmwasser: **€ 78,53 exkl. USt.**

Beziehbar ab 01.10.2026

NICHT EINFACH NUR EINE DACHGESCHOSSWOHNUNG.

Große Dachgeschosswohnungen gibt es in Währing.

Wohnungen mit Terrasse ebenfalls.

105 m² auf zwei Ebenen, 24 m² Terrasse, absolute Ruhelage und Cottage-Hof in unmittelbarer Nähe zum Aumannplatz – diese Kombination ist deutlich seltener.

Vereinbaren Sie rechtzeitig Ihren Besichtigungstermin.

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap