

Bestlage Prater für Expats! Exklusiv möbliertes 4-Zimmer-Penthouse mit Panorama-Dachterasse



Objektnummer: 4121

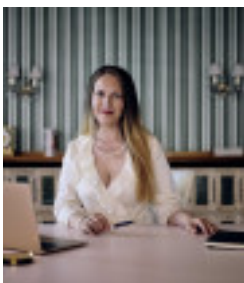
Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

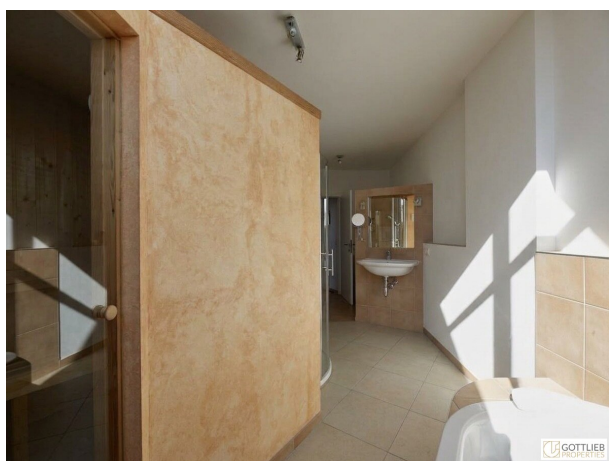
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1860
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	137,09 m²
Nutzfläche:	160,50 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 39,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	2.994,23 €
Kaltmiete (netto)	2.515,00 €
Kaltmiete	2.712,94 €
Betriebskosten:	179,61 €
USt.:	281,29 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

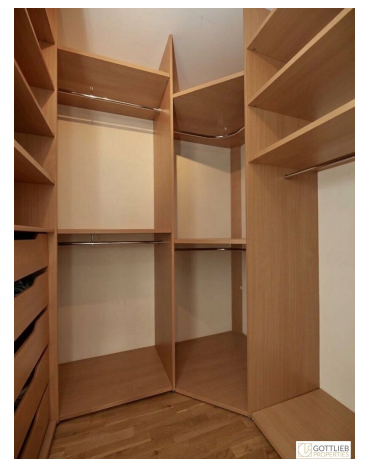
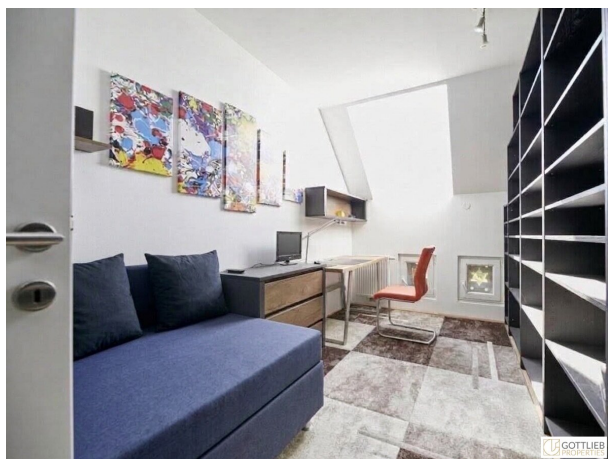
Ihr Ansprechpartner



Claudia Haslinger

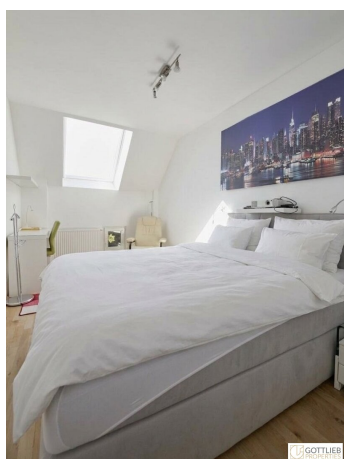








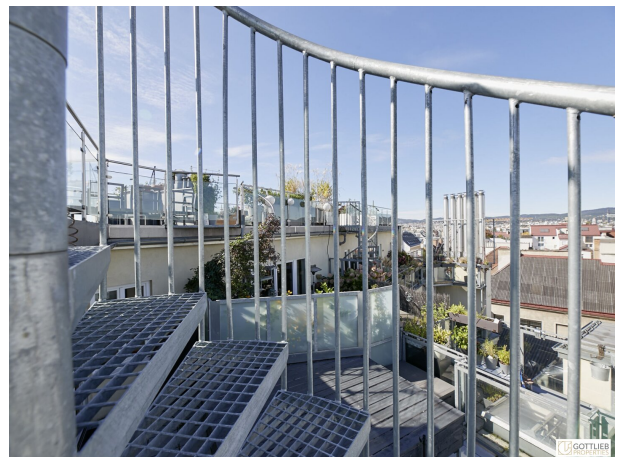
GOTTLIEB
PROPERTIES

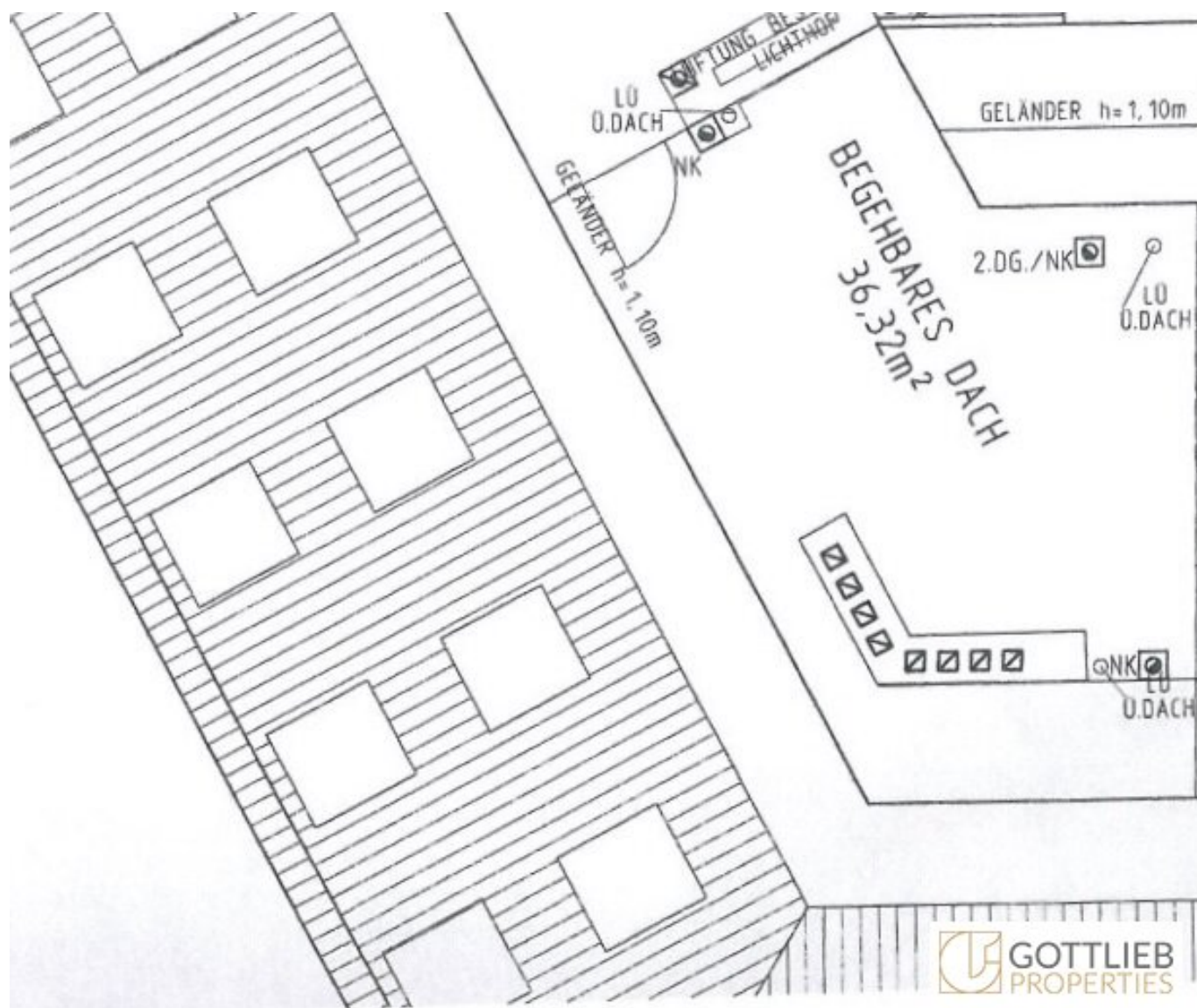


GOTTLIEB
PROPERTIES



GOTTLIEB
PROPERTIES





Objektbeschreibung

Zur Vermietung per 01. November 2026 gelangt diese möblierte, sonnendurchflutete, ca. 140 m² große 4-Zimmer-Penthouse-Wohnung mit zwei großen Terrassen in einem klassischen Zinshaus des Jahres 1860, in dem auch der Komponist Johannes Brahms einige Zeit wohnte. Das Gebäude wurde im Jahre 2011 generalsaniert, die Wohnung selbst im Jahre 2015.

Dieses hochwertig ausgestattete und gepflegte Penthouse bietet im ersten Dachgeschoss einen geräumigen Vorraum - von dem aus alle Zimmer zentral begehbar sind - einen Master-Bedroom mit angeschlossener, begehbarer Garderobe, ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Darüberhinaus beinhaltet dieses Geschoss ein Tageslichtbad mit Sauna, Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette, Handtuchwärmer sowie Waschmaschine. Auf dieser Ebene befindet sich noch ein weiteres Duschbad mit Waschbecken und Unterbauschrank sowie Spiegeloverschrank und Toilette.

Über eine großzügige Treppe gelangen Sie in das zweite Dachgeschoss mit einem lichtdurchfluteten, großzügigen Wohn-Ess-Bereich und einer modernen, voll ausgestatteten Küche, einer kuscheligen Fernseh-Ecke und einer separaten Toilette. Von hier aus betritt man auf Wohnebene die ca. 29 m² große nordseitige Terrasse und über eine Treppe die ca. 36 m² große Dachterrasse mit einem faszinierendem 360-Grad-Panorama-Blick über die Dächer Wiens.

+ Personenlift

+ ca. 137 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen

+ **beinahe keine Dachschrägen**

+ **ca. 29 m² nordostseitige Terrasse auf Wohnebene**

+ **ca. 36 m² südwestseitige Dachterrasse mit Panorama-Blick über ganz Wien**

1. Dachgeschoss

+ geräumiger Vorraum

+ ein Master-Bedroom mit angrenzender begehbarer Garderobe

+ ein weiteres Schlafzimmer

+ ein Kinderzimmer / Büro

+ Tageslichtbad mit Sauna, Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette, Handtuchwärmer sowie Waschmaschine

+ ein weiteres Duschbad mit Waschbecken und Unterbauschränk sowie Spiegeloverschrank und Toilette

2. Dachgeschoss

+ weitläufiger Wohn-Ess-Bereich mit kompletter Einbauküche

+ ca. 29 m2 nordostseitige Terrasse auf Wohnebene

+ Fernseh-Ecke

+ Gästetoilette mit Handwaschbecken

3. Dachgeschoss

+ **ca. 36 m2 Dachterrasse mit faszinierendem Panorama- und Weitblick über die Dächer Wiens**

Ausstattung

+ hochwertige Klimaanlage

+ Gasetagenheizung

+ komplett eingerichtete Küche

+ komplette Möblierung

+ hochwertige Parkettböden

+ Fliesenböden in den Nassräumen

Verkehrsanbindung

- + U-Bahn-Linien U1, U2
- + Autobus-Linien 80A, 5B, 175, N21, N25, N29, N81
- + Straßenbahn-Linien 5, O,
- + Schnellbahnlinien R1, R2, R3, R9 und REX1 - Flughafen Anbindung

Infrastruktur

Die einzigartige Lage dieser Wohnung im aufstrebenden zweiten Wiener Gemeindebezirk ist als ausgezeichnet zu bewerten. Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, Ärzte, sowie zahlreiche Cafés, Bars und Restaurants befinden sich in Gegendnähe auf der Praterstraße. Veranstaltungsorte, wie z.B. die UNO-City, die Wirtschaftsuniversität Wien, der Prater und das Messegelände sind fußläufig sehr gut erreichbar und bieten gelungene Freizeitmöglichkeiten.

Als Naherholungsgebiet bietet sich einerseits der naheliegende Wiener Prater. Hier befinden sich der Vergnügungspark, das Lusthaus, zahlreiche Spielplätze sowie vielfältige Lokale, Restaurants und Cafés. Die Praterallee bietet zudem mit ihrer weitläufigen Parklandschaft, mit diversen Sportanlagen, Tenniscubs, einem Schwimmbad sowie dem Wiener Prater-Stadion und Messegelände eine große Vielfalt an Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Andererseits der wunderschöne, weitläufige Augarten mit seinen barocken Parkanlagen und Alleen zum Spazieren sowie zur sportlichen Betätigung sehr gut an. Zahlreiche weitere Freizeitmöglichkeiten, kulturelle Angebote und Sehenswürdigkeiten findet man im Augartenpalais, dem Wohnsitz und Ausbildungsort der Wiener Sängerknaben und dem 'MuTh', ihrem Konzertsaal sowie im historischen Schloss Augarten mit seiner weltberühmten Porzellanmanufaktur.

Als Naherholungsgebiete empfehlen sich die Donauinsel, die alte Donau und Kaisermühlen sowie der grüne Prater und die Lobau.

Der Stephansplatz ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 10 Minuten erreichbar.

Mit dem Auto gelangt man in Kürze zur Wiener Ausfahrt in Fahrtrichtungen A22, A23 und Autobahn A4.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap