# Über den Dächern von Mariahilf – exklusives Penthouse mit Terrasse und Fernblick




**Objektnummer: 1945/2735**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1060 Wien |
| **Baujahr:** | 1897 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 153,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 225,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 119,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,18 |
| **Kaufpreis:** | 1.390.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 285,98 € |
| **USt.:** | 28,60 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

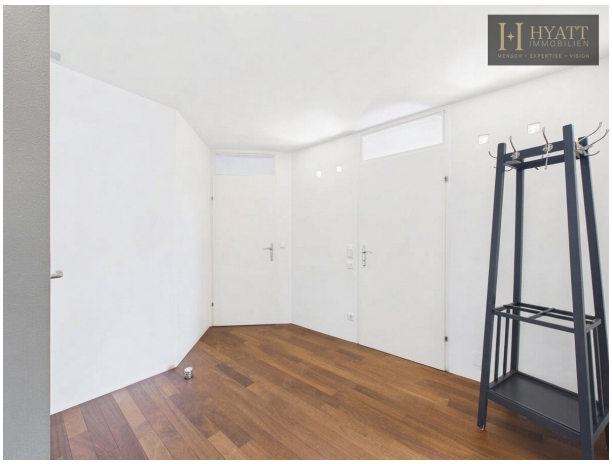
## Ihr Ansprechpartner



**Sia Hyatt**







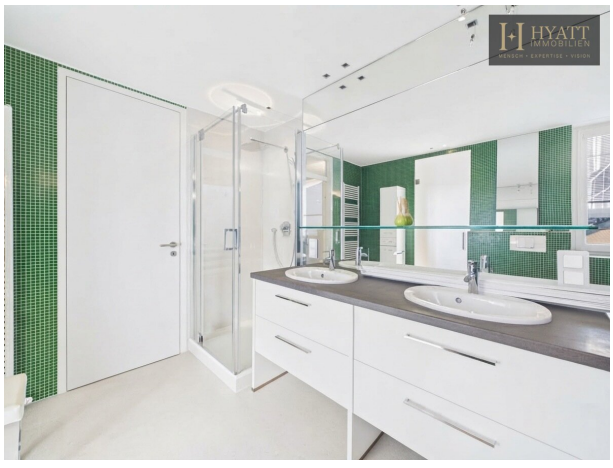










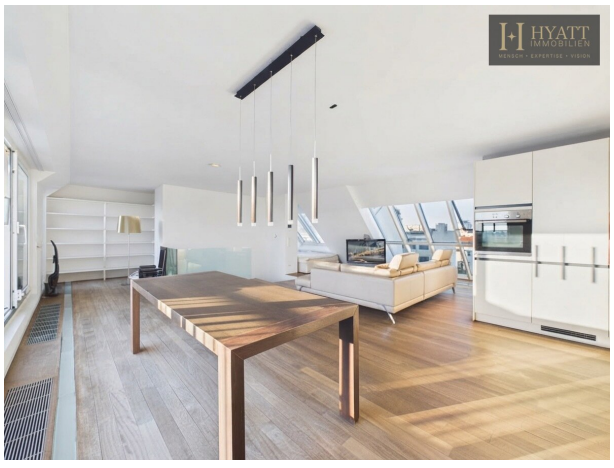








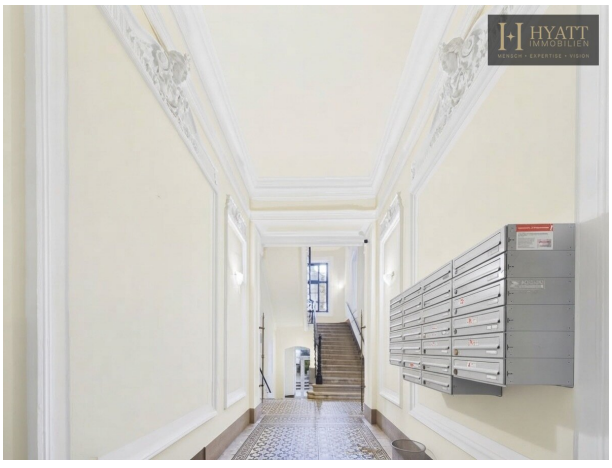















Etage 0

**Ungefähre Gesamtfläche**[1]
77.5 m²

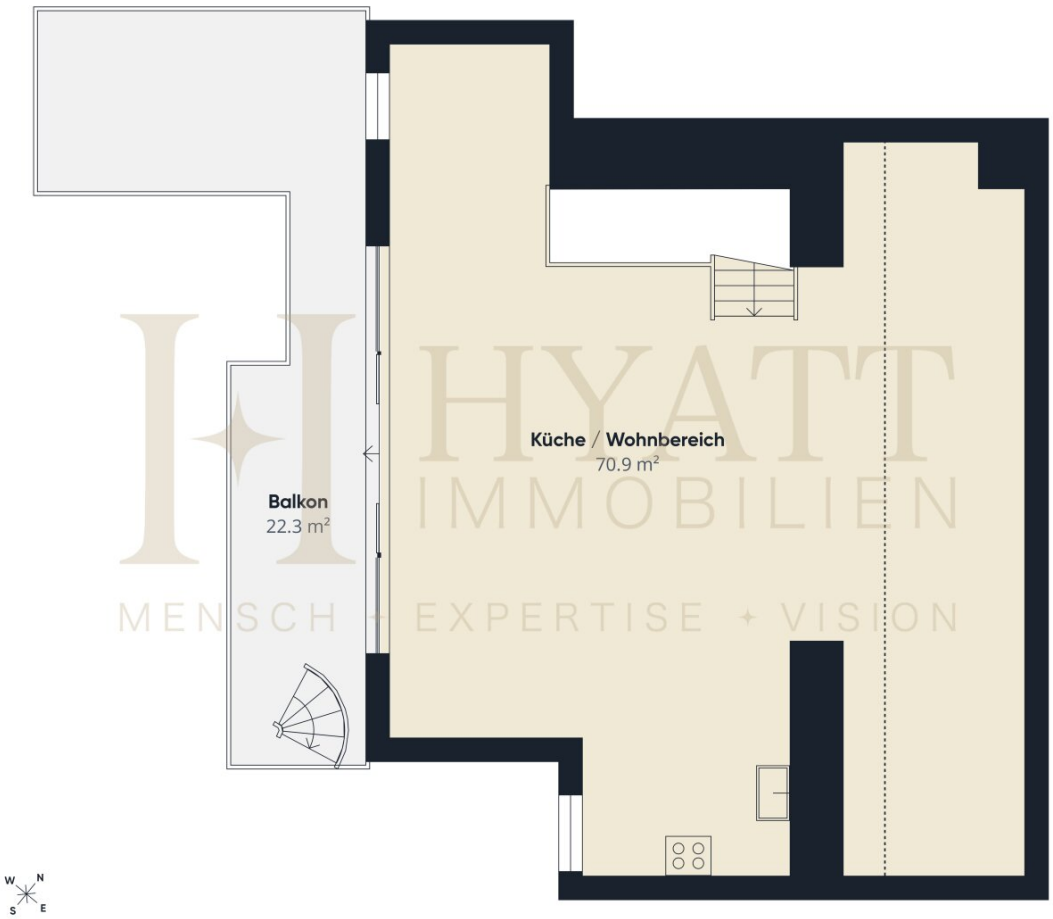
**Reduzierte Kopffreiheit**
3.5 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360




Etage 1

**Ungefähre Gesamtfläche**(1)
70.9 m²

**Balkone und Terrassen**
22.3 m²

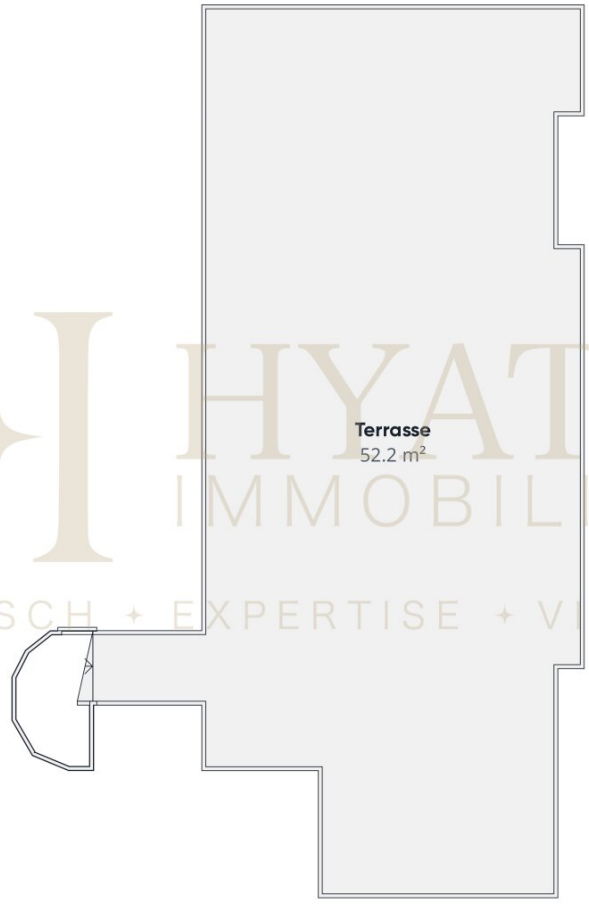
**Reduzierte Kopffreiheit**
19.3 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360




HYATT IMMOBILIEN
MENSCH • EXPERTISE • VISION

**Balkone und Terrassen**
52.2 m²

**Reduzierte Kopffreiheit**
52.3 m²

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

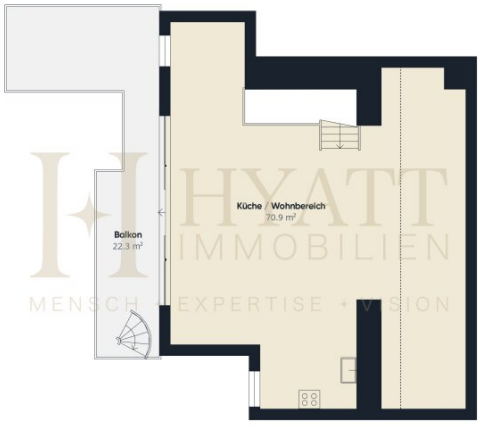
Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

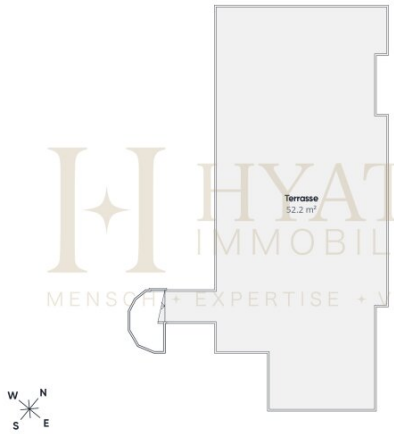
Etage 2




Etage 0




Etage 1




Etage 2

**Ungefähre Gesamtfläche**[1]
148.4 m²

**Balkone und Terrassen**
74.5 m²

**Reduzierte Kopffreiheit**
75 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

# Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche **Dachgeschoss-Maisonette im 6. Wiener Gemeindebezirk** überzeugt durch ein großzügiges Raumgefühl, lichtdurchflutete Wohnbereiche und weitläufige Freiflächen. Auf rund **153 m² Wohnfläche** und insgesamt ca. **225 m² Nutzfläche** eröffnet sich ein besonderes Wohnkonzept mit viel Platz und Privatsphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckend großzügige **Wohn- und Essbereich mit offener Küche**. Großzügige Fensterflächen und Dachverglasungen lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen ein offenes, luftiges Ambiente. Parkett- und Dielenböden verleihen den Wohnbereichen dabei eine warme und elegante Atmosphäre.

Besonders hervorzuheben sind die außergewöhnlichen Außenflächen: Eine rund **49 m² große Terrasse** sowie ein ca. **22 m² großer Balkon** bieten zusammen rund **72 m² Freifläche** und erweitern den Wohnraum eindrucksvoll nach außen. Die Südwest-Ausrichtung sowie der Stadt- und Fernblick schaffen einen attraktiven privaten Rückzugsort über den Dächern Wiens.

Der Maisonette-Grundriss mit insgesamt drei Zimmern ermöglicht eine angenehme Gliederung der unterschiedlichen Wohnbereiche. Ein Badezimmer mit Fenster und Badewanne, zwei WCs, ein Abstellraum sowie der Personenaufzug ergänzen den hohen Wohnkomfort. Zwei Garagenplätze komplettieren das Angebot und stellen insbesondere in dieser zentralen Stadtlage einen wertvollen zusätzlichen Komfort dar.

**Besondere Highlights auf einen Blick:**

- ca. 153 m² Wohnfläche und ca. 225 m² Nutzfläche
- Dachgeschoss-Maisonette mit großzügigem Raumgefühl
- Rund 72 m² private Freiflächen
- Großzügige Terrasse mit ca. 49 m²
- Südwestbalkon mit ca. 22 m²
- Repräsentativer Wohn- und Essbereich mit offener Küche

- Großzügige Fenster- und Dachflächen für viel Tageslicht
- Stadt- und Fernblick über Wien
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- Zwei separate WCs
- Personenaufzug für komfortablen Zugang
- Zwei Garagenplätze – eine Besonderheit in zentraler Wiener Lage

**Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap