

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



Objektnummer: 1945/2735

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

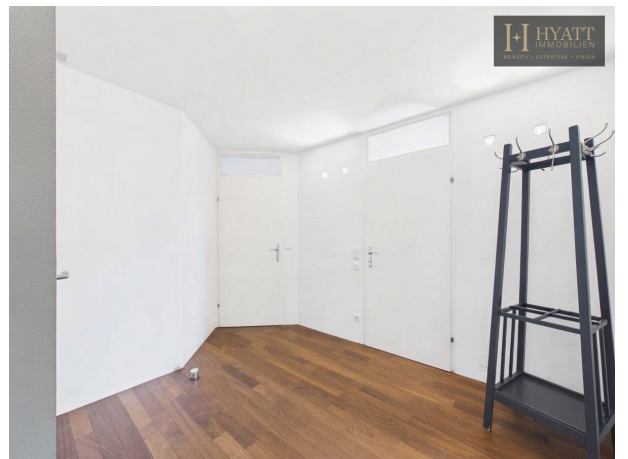
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1897
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	153,00 m²
Nutzfläche:	225,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 119,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis: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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

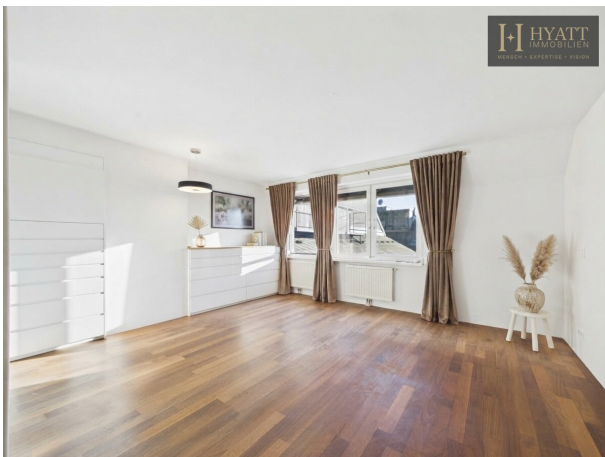
Ihr Ansprechpartner

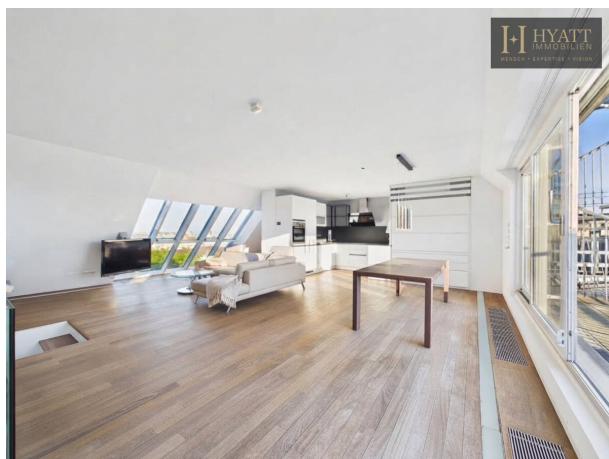


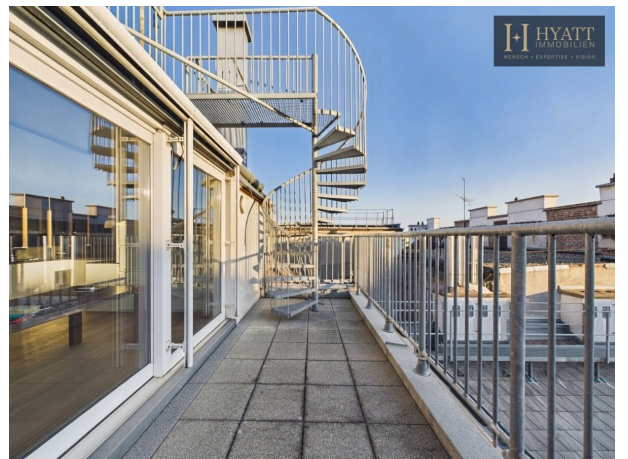
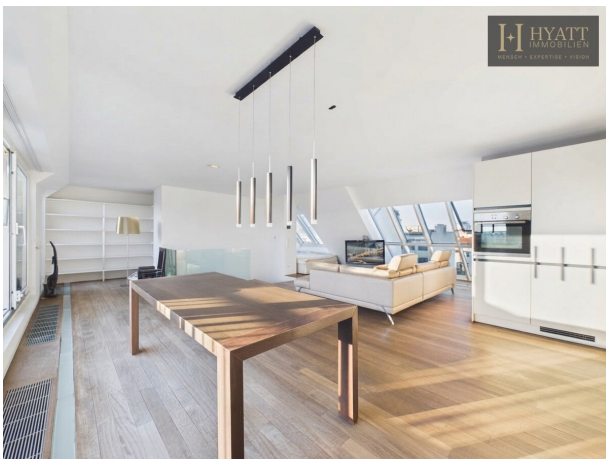
Patrycja Szpak

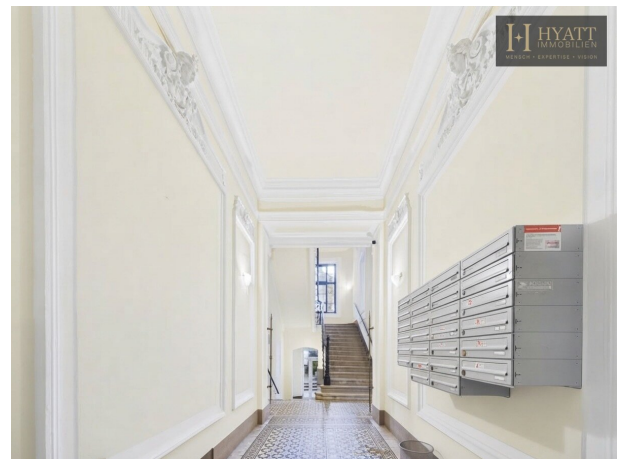
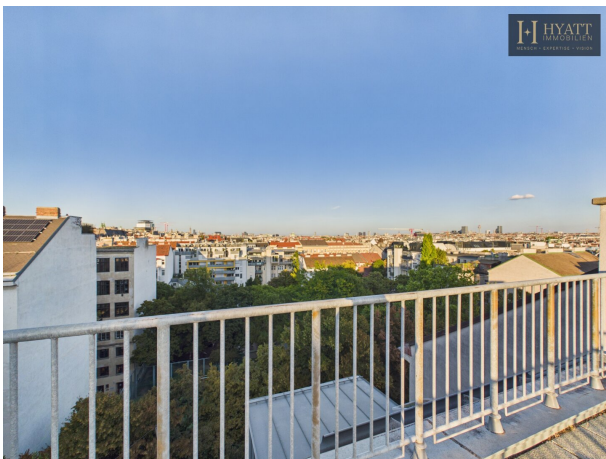














Etage 0

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
77.5 m²

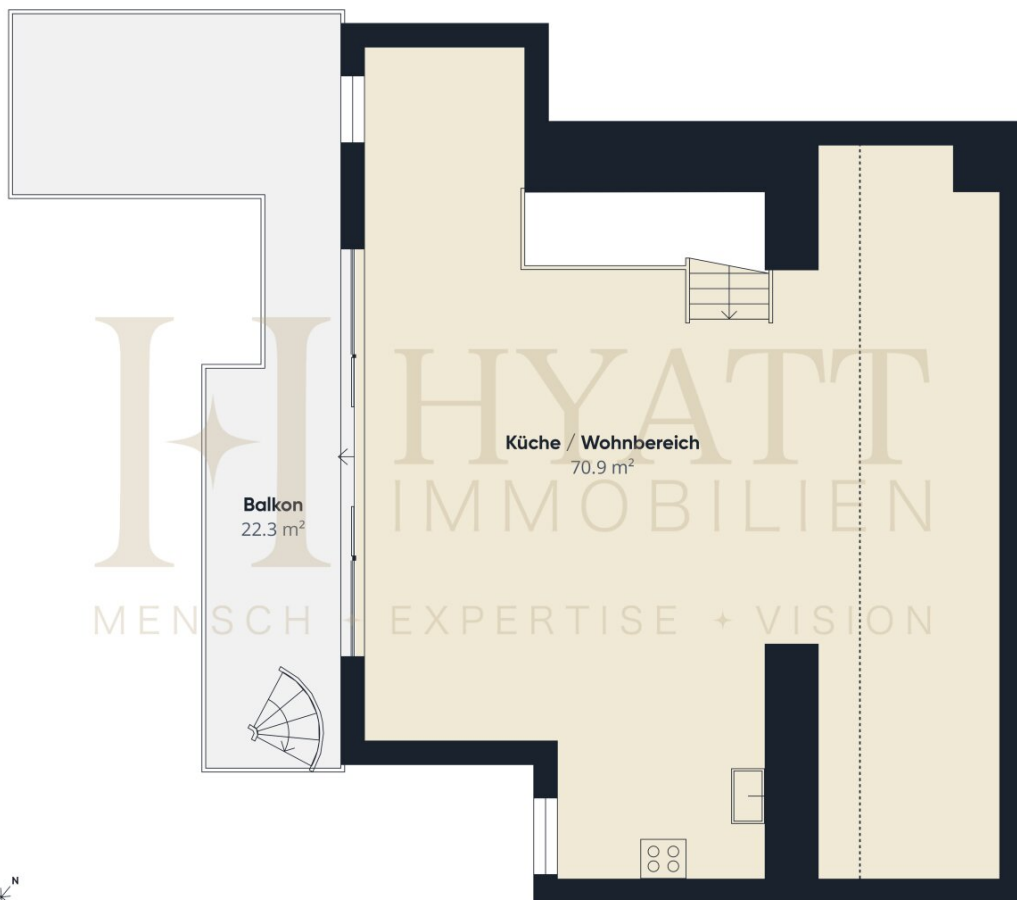
Reduzierte Kopffreiheit
3.5 m²

(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.

GIRAFFE 360



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

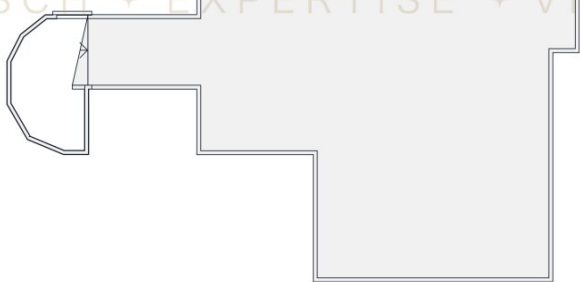
..... Unter 1.5 m

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

GIRAFFE 360

HYATT
IMMOBILIEN
MENSCH + EXPERTISE + VISION

Terrasse
52.2 m²



Etage 2

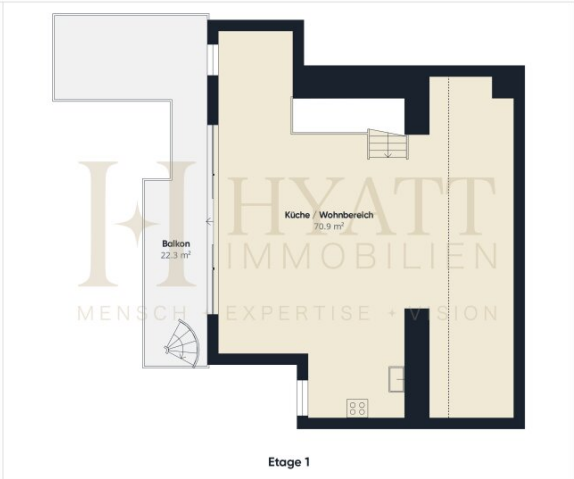
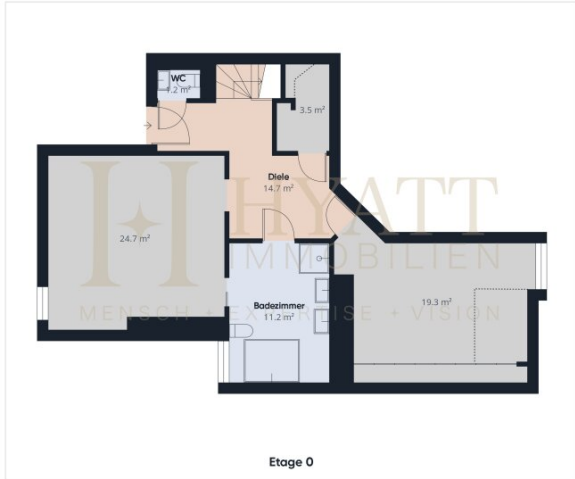
Balkone und Terrassen
52.2 m²

Reduzierte Kopffreiheit
52.3 m²

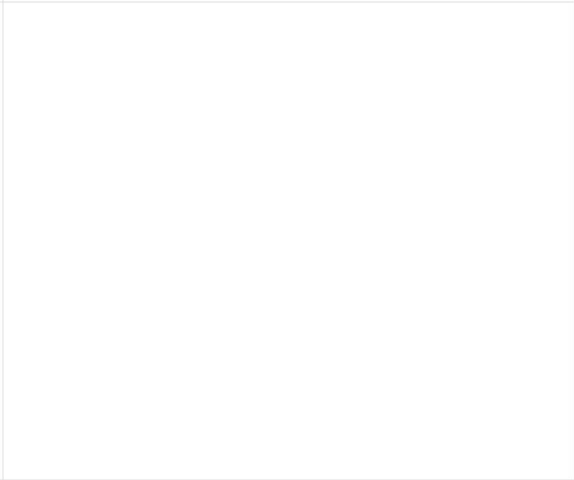
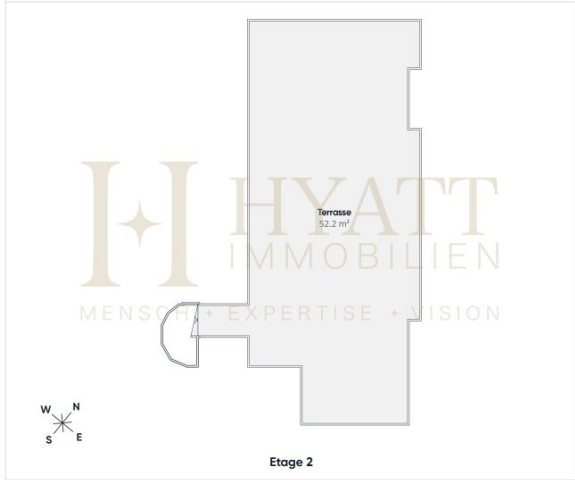
Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

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

GIRAFFE 360



	
Ungefähre Gesamtfläche[®] 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. GIRAFFE 360	



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