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



Objektnummer: 1945/2834

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
Gesamtmiete	4.000,00 €
Kaltmiete (netto)	3.174,12 €
Kaltmiete	3.653,99 €
Betriebskosten:	285,98 €
USt.:	346,01 €

Provisionsangabe:

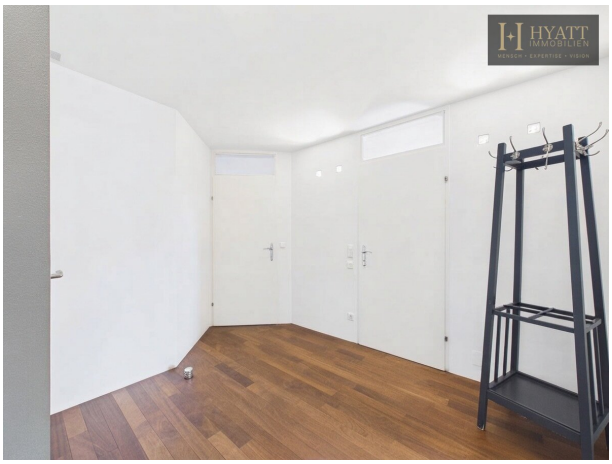
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner









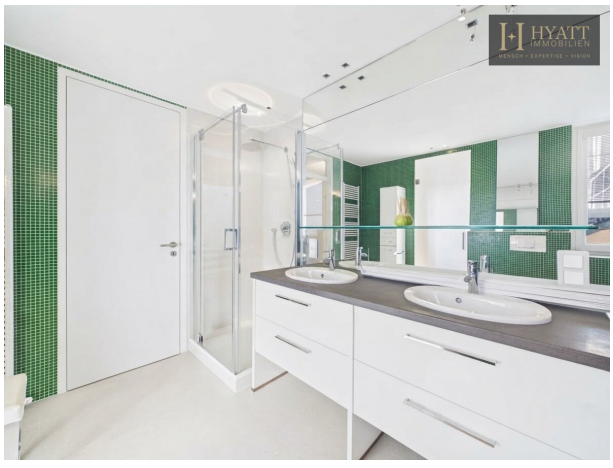










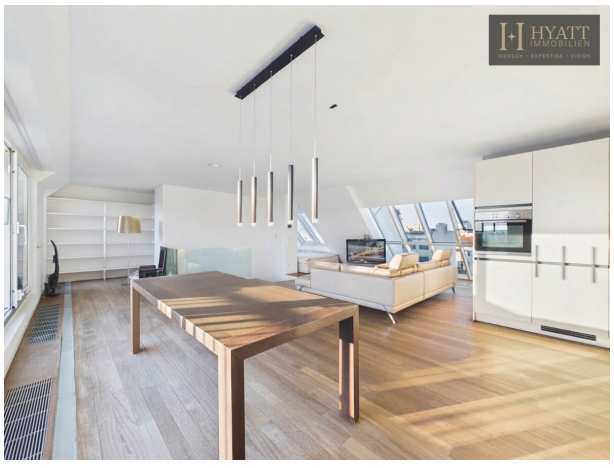








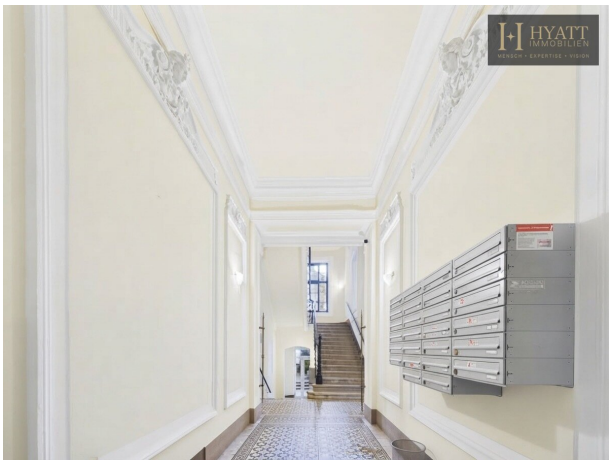














Etage 0

Ungefähre Gesamtfläche[1]
77.5 m²

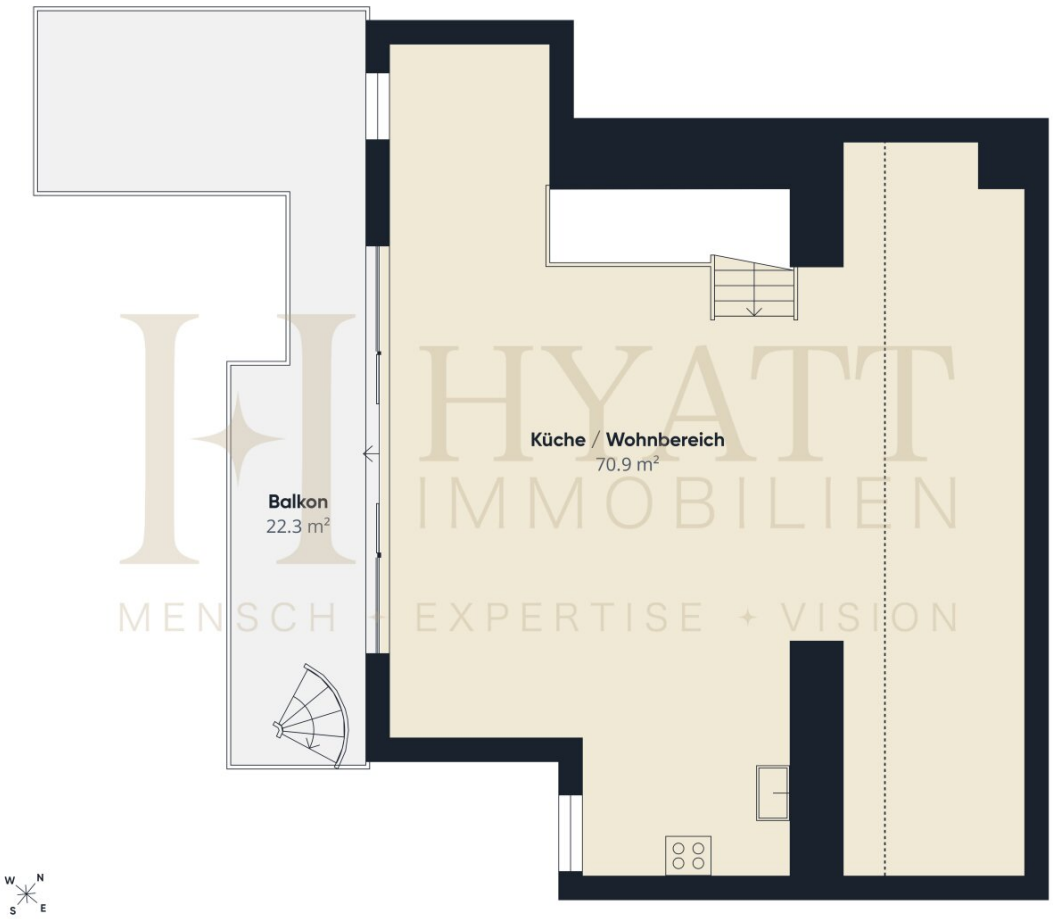
Reduzierte Kopffreiheit
3.5 m²

(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

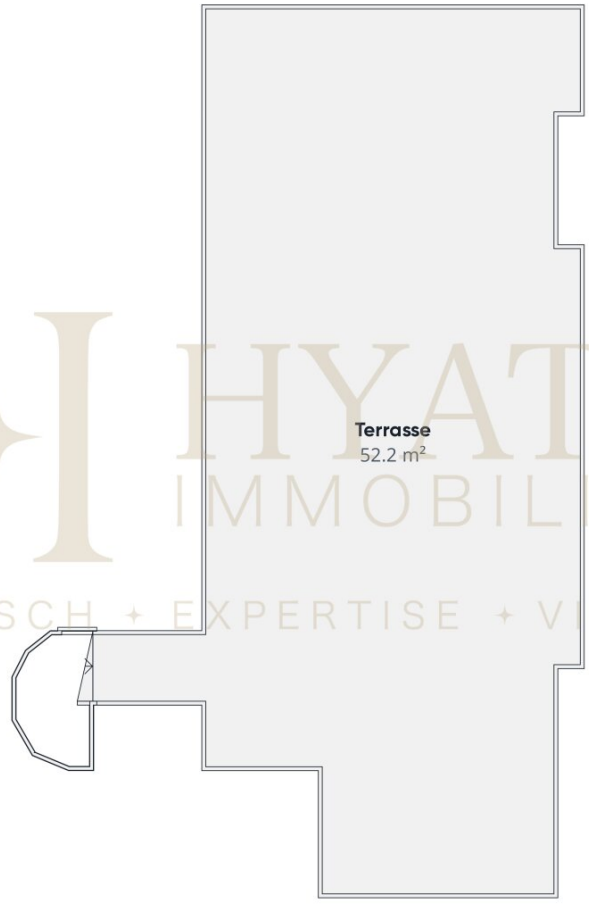
Reduzierte Kopffreiheit
19.3 m²

(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

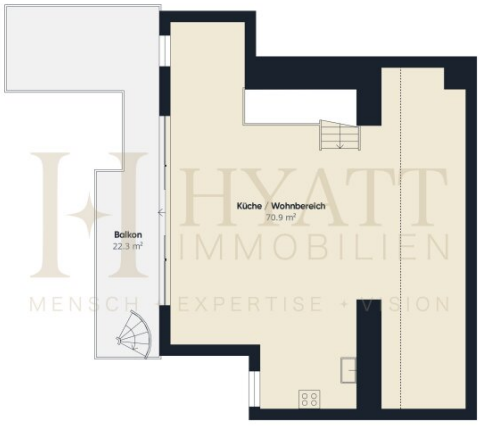
Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

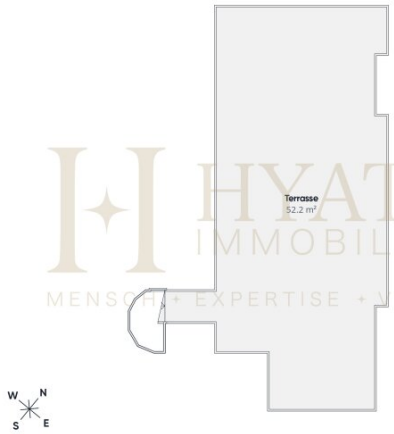
Etage 2



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 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 <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