Zwei Terrassen, viel Raum – Ihr Dachgeschoss nahe der Mariahilfer Straße



Objektnummer: 2699/1933

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Viktoriagasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2001
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 103,88 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,90
Kaufpreis:	719.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eldin Cankovic

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

H 0667 77 99 556









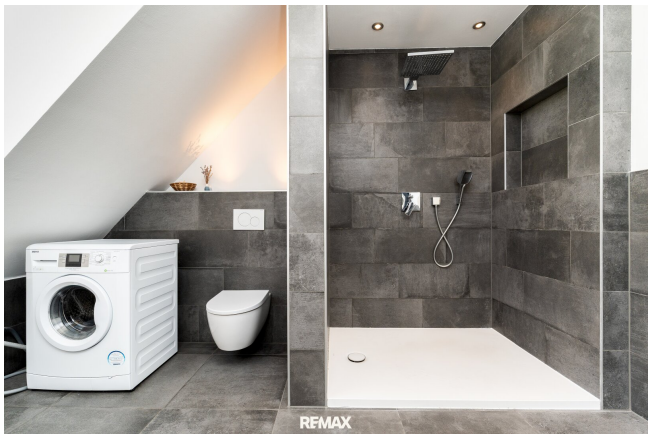







RE/MAX


RE/MAX

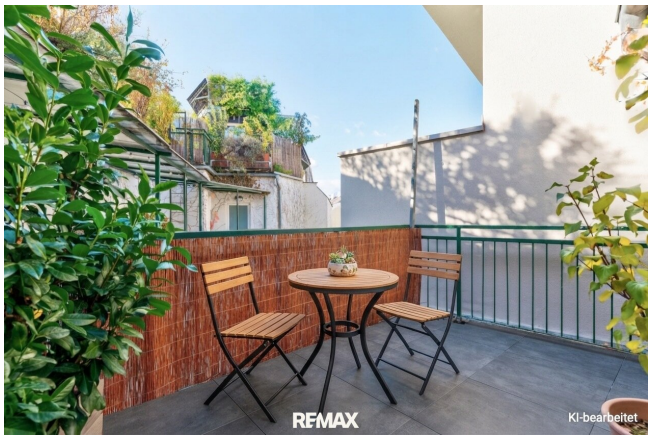

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

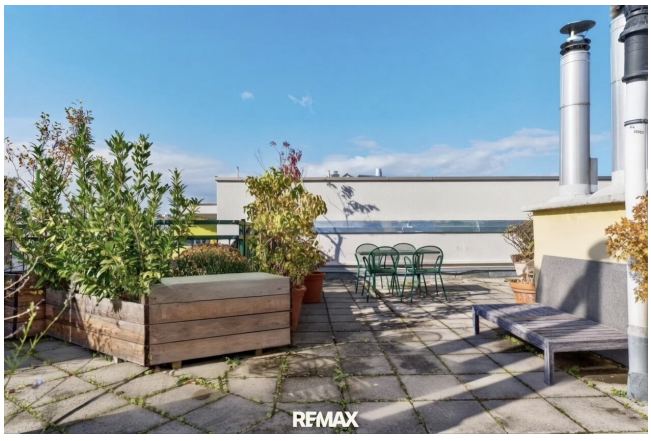

RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


RE/MAX

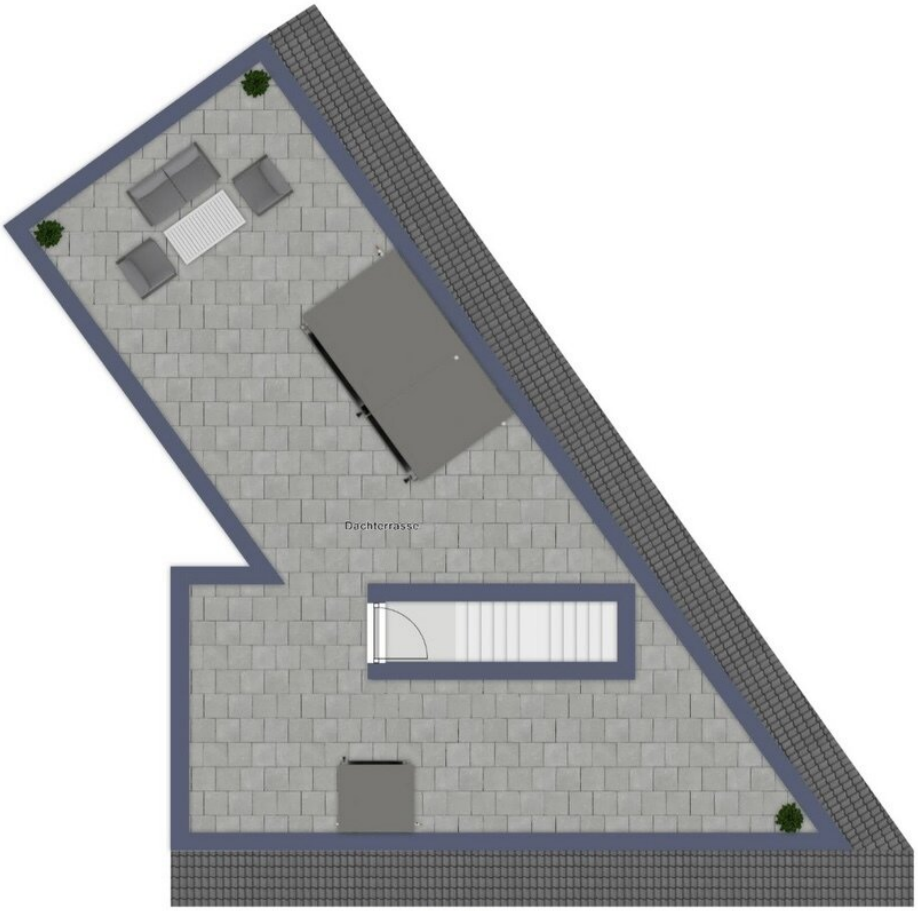

RE/MAX


RE/MAX

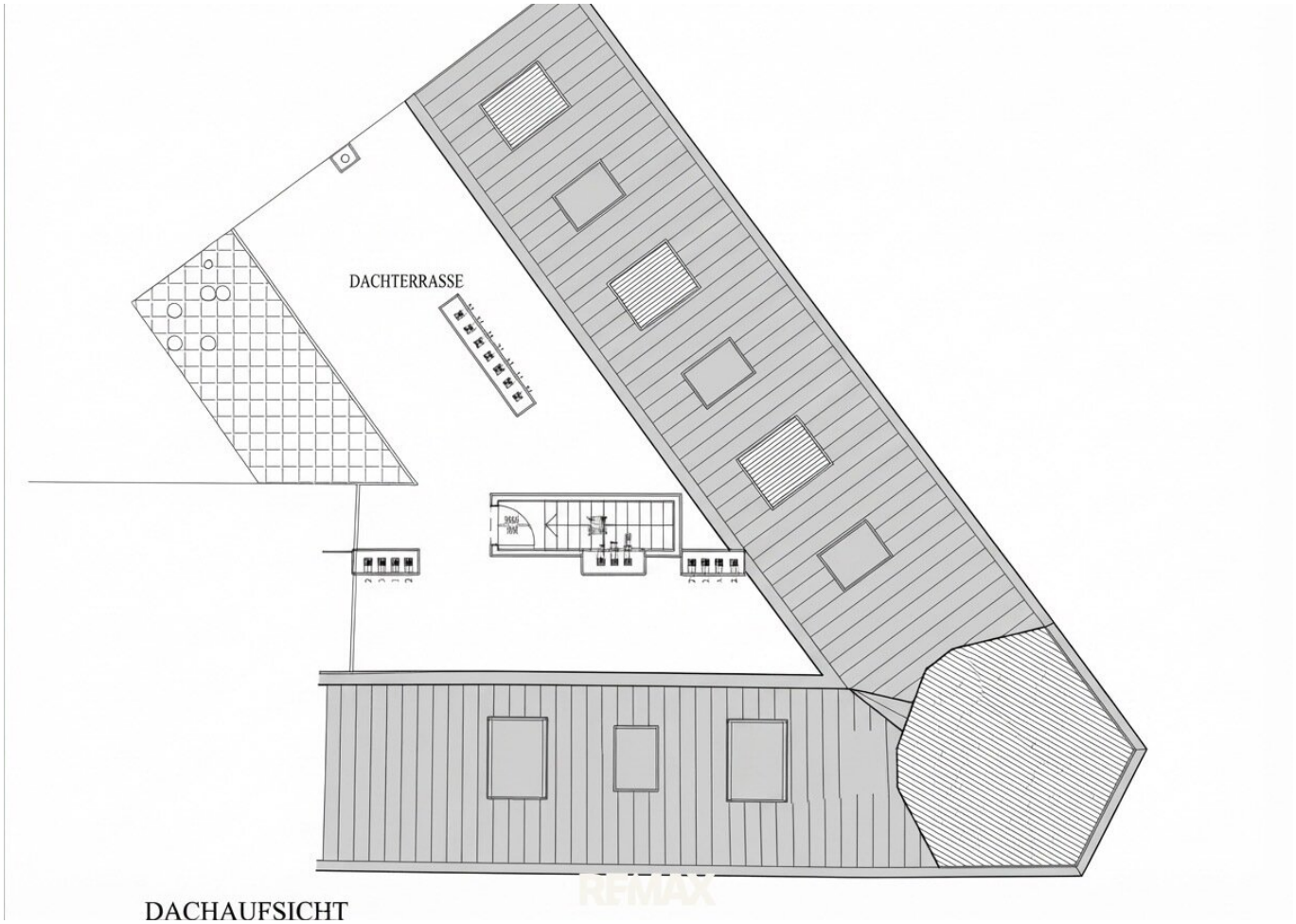

RE/MAX


RE/MAX
KI-bearbeitet


Kinderzimmer
Schlafzimmer
Badezimmer
Buro
Flur
Küche
Wohnzimmer


Dachterrasse


Kinder-
zimmer
ZIMMER
22,45 m²
BAD
12,58 m²
ZIMMER
19,95 m²
Schlaf-
zimmer
TERRASSE
11,31 m²
AR
3,88 m²
WC
GANG
27,87 m²
GARD
6,78 m²
KÜCHE
12,68 m²
ZIMMER
45,78 m²
(ca. 13,00 m²)



DACHAUFSICHT

Objektbeschreibung

Besondere 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Schlafzimmerterrasse und großzügiger Dachterrasse

Ca. 138 m² Wohnfläche · 4 Zimmer inklusive Kabinett/Büro · ca. 13 m² Schlafzimmerterrasse zum Innenhof · separate Dachterrasse mit ca. 53 m²

Einziehen, wohlfühlen und den Blick über die Dächer genießen: Diese Dachgeschosswohnung in einer ruhigen Seitenstraße der äußeren Mariahilfer Straße verbindet großzügiges Wohnen mit zwei unterschiedlichen Außenbereichen und einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur.

Die Dachgeschosswohnung wurde 2001 ausgebaut und seither laufend gepflegt. In den vergangenen fünf Jahren wurden Badezimmer und Küche neu eingebaut sowie die Klimatisierung mittels Split-Anlage modernisiert. Fassade und Haustor wurden 2026 saniert.

Hier geht’s zum 360-Grad-Rundgang:

HIER KLICKEN

Viel Platz für Ihren Alltag

Auf rund 138 m² Wohnfläche stehen Ihnen **vier Zimmer inklusive eines als Büro genutzten Kabinetts** zur Verfügung. Ob zum Wohnen, Arbeiten oder Zurückziehen – das Raumangebot eröffnet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Sämtliche Flächenangaben beruhen auf dem Nutzwertgutachten. Die darin ursprünglich als Zweizimmerwohnung ausgewiesene Wohnung wurde von den Eigentümern durch eine Raumteilung auf drei Zimmer erweitert. Zusammen mit dem Kabinett, das bereits von der Voreigentümerin als kleines Büro gestaltet wurde, ergibt sich die hier angegebene Zimmeranzahl von vier.

Das Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne und WC. Ein separates Gäste-WC ergänzt die Ausstattung. Split-Klimageräte in jedem Zimmer sorgen für zusätzlichen Komfort an warmen Tagen.

Direkt vom Schlafzimmer auf die Terrasse

Die rund **13 m² große Terrasse ist sowohl vom Vorzimmer als auch direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich und zum Innenhof ausgerichtet**. Sie erweitert den

persönlichen Rückzugsbereich um einen Platz im Freien – ideal für einen Kaffee am Morgen oder entspannte Abendstunden.

Separate Dachterrasse mit Rundumblick

Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine **eigene, rund 53 m² große Dachterrasse mit Rundumblick**. Die Einfriedung bietet teilweise Wind- und Sonnenschutz, während der weite Blick über die Dächer der Stadt erhalten bleibt. Dieser zweite Außenbereich bietet großzügigen Platz zum Sonnenbaden, gemeinsamen Essen und für gemütliche Stunden im Freien.

Zur Ausstattung gehört außerdem ein Balkonkraftwerk mit 800 Watt. Die Wohnung profitiert außerdem von einem rund 15 m² großen, überdachten Laubengang, der vom Lift zur Wohnungstür führt und dem Eingangsbereich eine persönliche, geschützte Atmosphäre verleiht.

Kurze Wege zur Mariahilfer Straße und zum Westbahnhof

Die Lage in einer Seitenstraße der äußeren Mariahilfer Straße verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und der Westbahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit den U-Bahn-Linien U3 und U6 am Westbahnhof bestehen vielseitige Verbindungen innerhalb Wiens.

Die Highlights im Überblick

- Ca. **138 m² Wohnfläche**
- Ca. **13 m² Terrasse direkt am Schlafzimmer, zum Innenhof ausgerichtet**
- **Separate Dachterrasse mit ca. 53 m² und Rundumblick**
- Hochwertiges Badezimmer mit **Dusche, Badewanne und WC**
- **Separates Gäste-WC**
- **Split-Klimageräte in jedem Zimmer**
- **Balkonkraftwerk mit 800 Watt**
- Ca. **15 m² überdachter Bereich vor der Wohnungstür**
- **Dachgeschossausbau 2001**
- Badezimmer und Küche innerhalb der letzten fünf Jahre erneuert, Klimatisierung modernisiert

- **Fassade und Haustor 2026 saniert**
- Mariahilfer Straße und Westbahnhof in wenigen Gehminuten erreichbar
- Geplanter Grün- und Freiraum am nahe gelegenen Westbahnareal

Ein Grätzl mit grüner Zukunft

Auch das Umfeld entwickelt sich weiter: Im Rahmen des Stadtteilentwicklungsprojekts **„Mitte 15“** ist am nahe gelegenen Westbahnareal auf rund sechs Hektar Gesamtfläche ein neuer Stadtbereich mit etwa **fünf Hektar öffentlich zugänglichem Grün- und Freiraum** geplant. Die Umsetzung ist nach aktuellem Planungsstand ab circa 2032 vorgesehen.

Zusätzlich wird die äußere Mariahilfer Straße schrittweise grüner und klimafreundlicher gestaltet – mit zusätzlichen Bäumen, breiteren Gehsteigen und neuen Aufenthaltsbereichen.

Monatliche Vorschreibung und Rücklagenstand

Laut Vorschreibung **03/2026**, inklusive Steuern:

- **Betriebskosten:** 362,84 € monatlich
- **Rücklage:** 167,72 € monatlich
- **Aufzug:** 92,54 € monatlich
- **Gesamt monatlich:** 623,10 €

Stand der Reparaturrücklage zum 31.08.2026: 21.215,66 €

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem besonderen Zuhause. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap