Traumhafte Dachgeschosswohnung mit Galerie und zwei Terrassen – Währinger Straße nahe Volksoper!



Terrasse 2. Wohnebene

Objektnummer: 6653/1146

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,16 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	D 100,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Gesamtmiete	2.300,00 €
Kaltmiete (netto)	1.864,72 €
Kaltmiete	2.090,91 €
Betriebskosten:	206,21 €
USt.:	209,09 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur








CONFIDO


CONFIDO









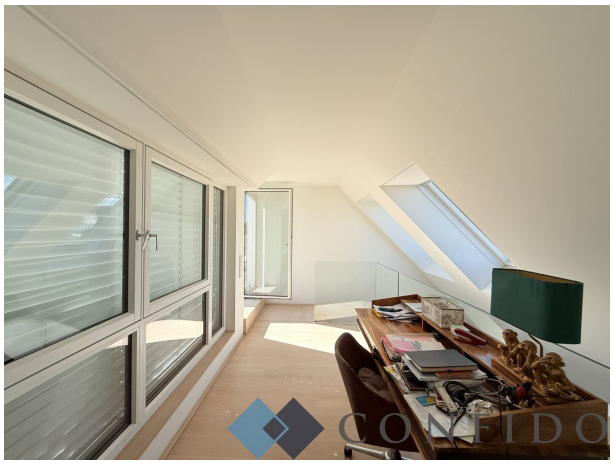

CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO

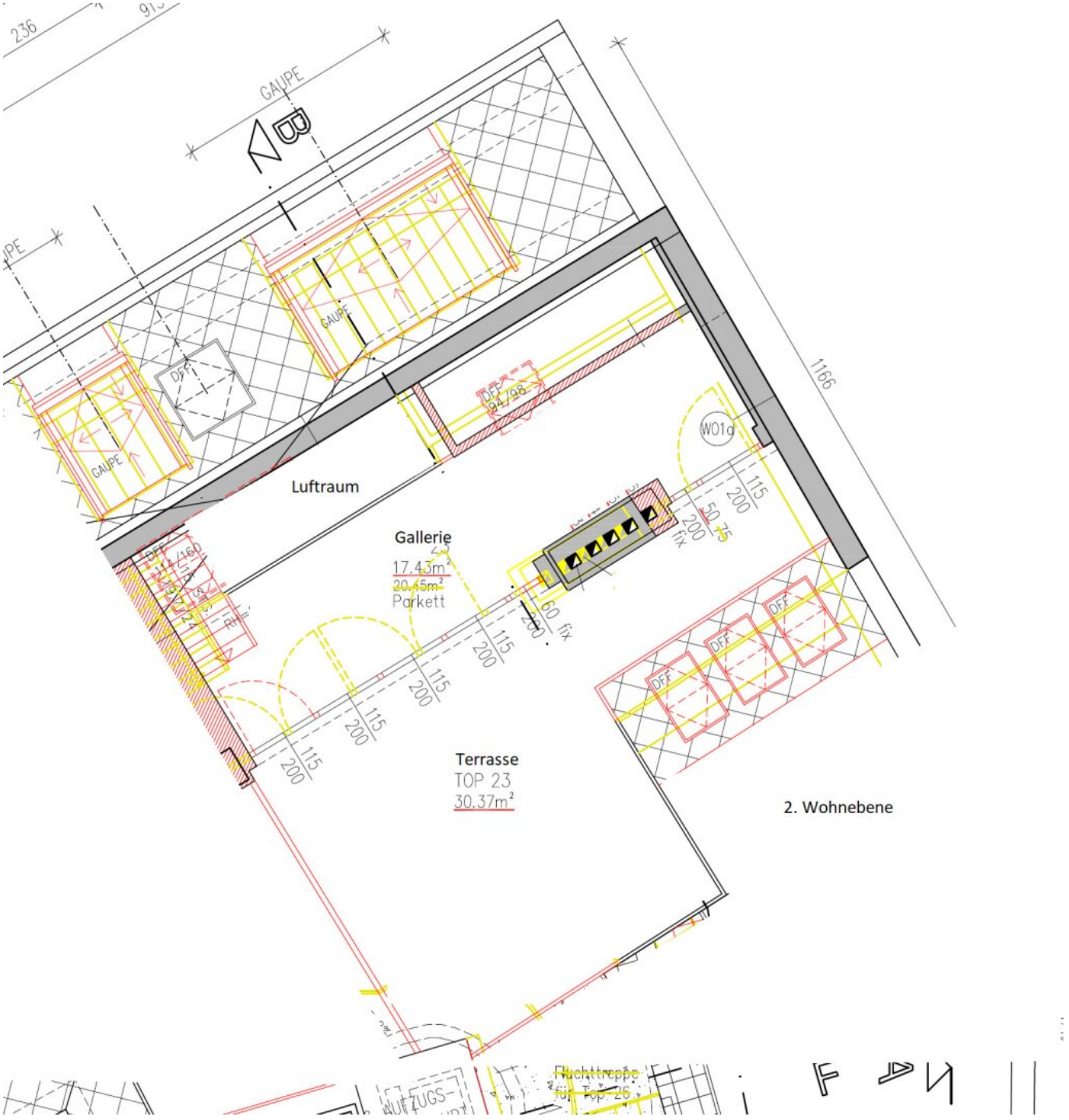

CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO


Zimmer
ZIMMER
13.10m²
14.15m²
Parkett
W05
W05a
FPH=110
GAUPE
RH=478cm
WM
Bad
W05
80
210
DFF
114/160
GALERIE
RH=262cm
Zimmer
DFF
78/180
W02a
Terrasse
5.86m²
0.23m²
+20.90
+20.63
110 95
215 235
Geländer h=110
Wohnküche
WC
1.25m²
1.16m²
Fliesen
W11
VR
3.44m²
2.87m²
Parkett
W04
+20.63
1. Wohnebene


GAUPE
Luftraum
Gallerie
17.43m²
20.45m²
Parkett
Terrasse
TOP 23
30.37m²
2. Wohnebene
W01d
1166
115
200
60 fix
50 75
DFF
Fluchttreppe

Objektbeschreibung

Die Wohnung ist noch bis Ende November 2026 vermietet - nach Rücksprache mit dem jetzigen Mieter ist die erste Besichtigung am kommenden Mittwoch den 11.11.2026 um 16h möglich.

Zur befristeten Vermietung gelangt diese rund **95m² große**, **traumhafte Dachgeschosswohnung in der Währinger Straße**, die durch ihren **durchdachten Grundriss, großzügigen Wohnbereich** und **zwei Terrassen** besticht. Die im Jahr **2018 errichtete Dachgeschosswohnung** erstreckt sich über z**wei Wohnebenen und bietet ein modernes, offenes Wohnkonzept** mit **viel Licht und einem besonders angenehmen Wohnambiente.**

Erste Wohnebene – Großzügige Wohnküche und zwei Schlafzimmer

Über den Vorraum gelangt man direkt in die **großzügige Wohnküche, die das Herzstück der Wohnung** bildet. Hier finden sowohl ein **geräumiger Essbereich** als auch ein **gemütlicher Wohnbereich ausreichend Platz.** Die **ausgestattete Küche** ist **zentral in den Raum integriert** und fügt sich harmonisch in das **offene Wohnkonzept** ein. Ein besonderes Highlight ist der **offene Blick vom Wohnbereich auf die Galerie der zweiten Wohnebene.**

Des Weiteren befinden sich außerdem **zwei separat begehbare Schlafzimmer**, **eine separate Toilette** sowie eine rund **6m² große Terrasse auf der ersten Etage.** Zwischen den beiden Schlafzimmern liegt das **Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche** ausgestattet ist und von **beiden Zimmern direkt betreten** werden kann.

Zweite Wohnebene – Offene Galerie und traumhafte Dachterrasse

Auf der **oberen Wohnebene** befindet sich eine **rund 17 m² große offene Galerie**, die sich ideal als **Homeoffice, Arbeitsbereich oder zusätzlicher Rückzugsort** eignet. Das absolute **Highlight der Wohnung** ist jedoch die **rund 30 m² große Dachterrasse**, die viel Platz für eine gemütliche Lounge und einen großzügigen Essbereich im Freien bietet.

Aufteilung:

1. Wohnebene:

- Vorzimmer

- Wohnküche mit ausgestatteter Küchenzeile

- 2 Schlafzimmer

- Badezimmer mit Badewanne und Dusche

- separate Toilette

- rund 6m² große Terrasse

2. Wohnebene:

- ca. 17 m² große Galerie

- rund 30m² große Dachterrasse

Wir weisen darauf hin, dass die auf den Fotos ersichtliche Möblierung (bis auf die Küchenzeile) nicht Bestandteil des Mietgegenstandes ist, da diese dem derzeitigen Mieter gehört.

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 <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap