# ALTBAU VON AUSSEN. NEUBAU VON INNEN. - 2 Zi. Erstbezug Dachgeschosswohnung + Loggia - Augarten




**Objektnummer: 5675/649**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1020 Wien |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 47,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 53,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,76 |
| **Gesamtmiete** | 1.376,73 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.104,39 € |
| **Kaltmiete** | 1.251,57 € |
| **Betriebskosten:** | 131,25 € |
| **USt.:** | 125,16 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Julia Pauer - Miete**

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

T +43 1 9346272

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







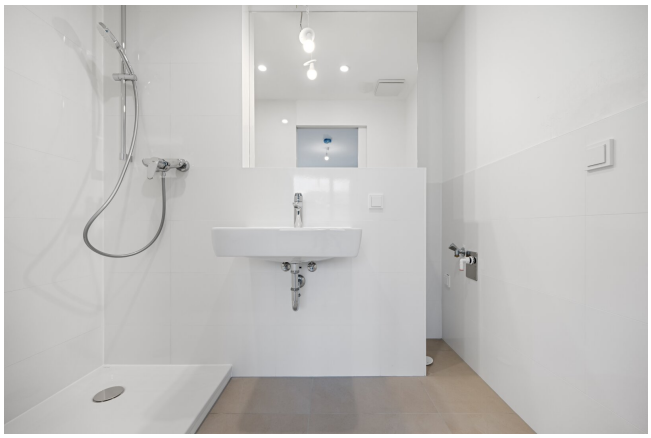







KI-bearbeitet: Möbel und Deko Einrichtungsvorschlag













VIEMMO | REAL ESTATE

GRUNDRISS

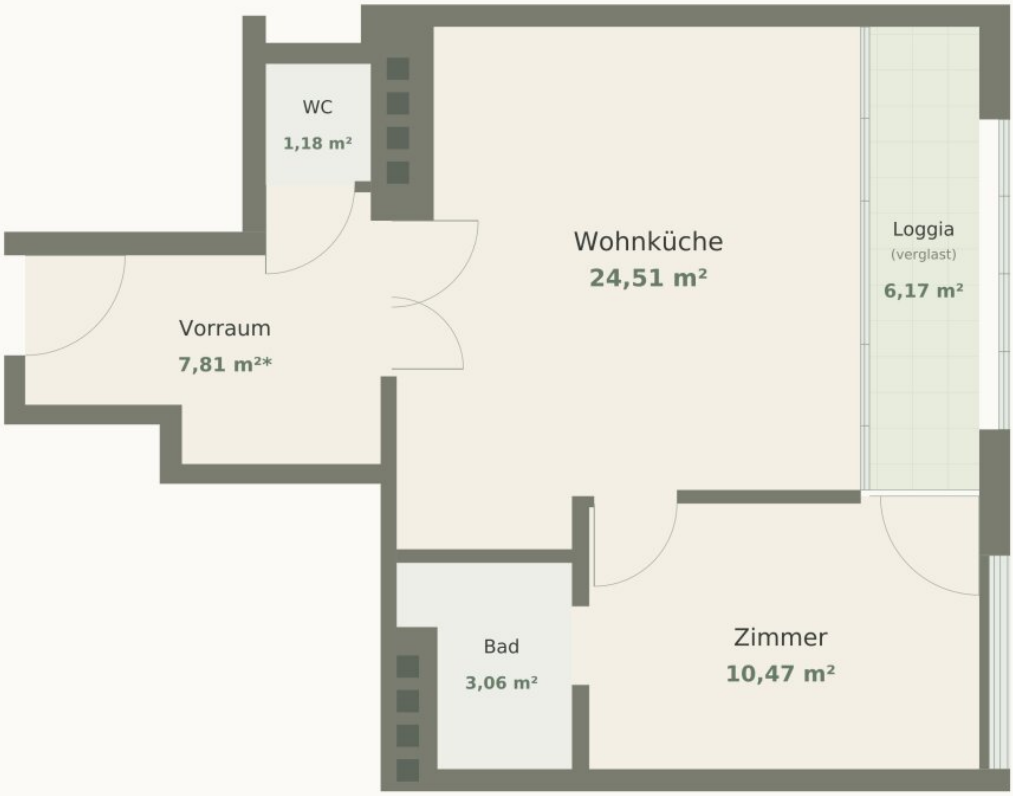
# Lessinggasse 5

1020 Wien · Top 24 · Wohnungsebene

**WOHNFLÄCHE · LAUT PLAN**

**47,03 m²**

+ 6,17 m² verglaste Loggia




Raumflächen gemäß Vorlage. Vorraum: 7,81 m²*; Summe der Innenräume: 47,03 m². Loggia separat: 6,17 m².

*Vorraum im Original 7,26 m², zuzüglich 0,55 m² rechnerischer Differenz zur angegebenen Wohnfläche.

Wände und Öffnungen nach Vorlage; Darstellung ohne Bemaßung.

VIEMMO Real Estate

**OHNE VERBINDLICHEN MASSSTAB**

## Objektbeschreibung

# ALTBAU VON AUSSEN. NEUBAU VON INNEN. - 2 Zimmer Dachgeschosswohnung mit Loggia im Erstbezug am Augarten

# Erstbezug im Dachgeschoss mit großzügiger Wohnküche, privater Loggia und modernem Wohnkomfort direkt am Augarten.

**Erster Besichtigungstermin: Mittwoch, 25.11.2026, von 17:30 bis 18:30 Uhr.**

Bei Interesse bitten wir um eine kurze Anmeldung per E-Mail an **office@viemmo.com**. Ihre Anmeldung gilt automatisch als Terminbestätigung.

Ein klassisches Wiener Jahrhundertwendehaus, darüber ein neu errichtetes Dachgeschoss und ein Zuhause, das mit klarer Architektur, viel Tageslicht und einem eigenen Platz im Freien überzeugt.

In der **Lessinggasse 5**, nur wenige Schritte vom Augarten entfernt, verbindet diese rund **46,42 m² große Zwei-Zimmer-Wohnung** die Vorzüge eines modernen Erstbezugs mit der besonderen Atmosphäre eines gewachsenen Wiener Wohnviertels.

Großzügige Glasflächen, ein offener Wohn- und Essbereich, eine hochwertig ausgestattete EWE-Küche und eine rund **6,17 m² große, geschützte Loggia** schaffen ein Wohngefühl, das deutlich über die eigentliche Wohnfläche hinausgeht.

Die Wohnung befindet sich im **ersten Dachgeschoss beziehungsweise vierten Obergeschoss** eines stilvollen Altbaus, ist bequem mit dem Personenlift erreichbar und steht **ab sofort zur Verfügung**.

## EIN WOHNBEREICH, DER GROSSZÜGIGKEIT NEU DEFINIERT.

Das Herzstück der Wohnung ist die rund **24,51 m² große Wohnküche**, die mehr als die Hälfte der gesamten Wohnfläche einnimmt.

Die offene Raumgestaltung schafft eine angenehme Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Helle Wände, ein warmer Parkettboden und die großzügige Fensterfront verleihen dem Raum eine moderne, einladende Atmosphäre.

Besonders prägend ist die nahezu raumbreite Verglasung zur Loggia. Sie lässt viel Tageslicht in den Wohnbereich und erweitert die Blickachse bis zu den charakteristischen Dächern der umliegenden Wiener Häuser.

Hier findet eine gemütliche Sofalandschaft ebenso ihren Platz wie ein Esstisch für gemeinsame Abende. Durch die klare Raumgeometrie bleibt die Einrichtung flexibel, ohne dass der Wohnbereich an Offenheit verliert.

Die direkte Verbindung zur Loggia macht den Außenbereich zu einem selbstverständlichen Teil des Wohnens – vom ersten Kaffee am Morgen bis zu einem ruhigen Abend über den Dächern der Leopoldstadt.

**Ein Wohnraum, der auf knapp 25 m² genau jene Offenheit vermittelt, die modernes Stadtwohnen auszeichnet.**

## EINE LOGGIA. EIN STÜCK FREIHEIT.

Mit rund **6,17 m²** bietet die private Loggia einen wertvollen Rückzugsort im Freien.

Ihre geschützte, teilweise überdachte Ausführung schafft einen angenehmen Außenbereich, der sich mit einem kleinen Tisch, zwei Stühlen und ausgewählten Pflanzen individuell gestalten lässt.

Der Blick öffnet sich über die Dächer des umliegenden Grätzls und verleiht der Wohnung jene besondere Dachgeschossatmosphäre, die mitten in der Stadt selten selbstverständlich ist.

Durch die großflächigen Glaselemente bleibt die Loggia optisch eng mit dem Wohnbereich verbunden. Gleichzeitig schafft sie eine klare Trennung zwischen Innen- und Außenraum.

Ob für einen Kaffee, ein Buch oder einfach ein paar Minuten frische Luft – hier entsteht ein zusätzlicher Wohnwert, der im Alltag besonders spürbar wird.

## KOCHEN MIT STIL. WOHNEN MIT KOMFORT.

Die moderne **EWE-Markenküche** ist bereits vollständig eingebaut und fügt sich mit ihren zurückhaltenden, grauen Fronten harmonisch in den offenen Wohnbereich ein.

Die kompakte, funktional geplante Küchenzeile nutzt den vorhandenen Platz optimal aus. Hochschränke schaffen zusätzlichen Stauraum, während die hell gehaltene Arbeitsplatte und Rückwand einen eleganten Kontrast zu den matten Fronten bilden.

Ausgestattet mit hochwertigen **AEG-Elektrogeräten**, bietet die Küche die wesentlichen Voraussetzungen für den täglichen Gebrauch – vom schnellen Frühstück bis zum gemeinsamen Kochen am Abend.

Besonders angenehm ist die offene Gestaltung: Der Kochbereich bleibt Teil des Wohnraums, ohne dessen großzügige Wirkung zu beeinträchtigen.

Die Küche ist bereits Bestandteil der Wohnung. Ein zusätzlicher Planungs- oder Anschaffungsaufwand für eine neue Einbauküche entfällt damit.

## EIN SCHLAFZIMMER MIT RUHE UND RÜCKZUG.

Das rund **10,47 m² große Schlafzimmer** ist bewusst vom offenen Wohnbereich getrennt und schafft einen eigenständigen privaten Rückzugsort.

Helle Wände, warmer Parkettboden und ein Fenster mit Blick über die umliegenden Dächer sorgen für eine ruhige, freundliche Atmosphäre.

Der klar geschnittene Raum lässt sich mit einem Doppelbett und ergänzenden Aufbewahrungsmöglichkeiten einrichten.

Ein besonderer Vorzug ist die **direkte Verbindung zur Loggia**. Damit ist der Außenbereich nicht nur vom Wohnzimmer, sondern auch vom Schlafzimmer zugänglich.

Diese doppelte Erschließung macht die Loggia besonders vielseitig und schafft eine angenehme Verbindung zwischen den beiden wichtigsten Wohnräumen.

## MODERNES BAD. KLARE LINIEN.

Das rund **3,06 m² große Badezimmer** präsentiert sich in einer hellen, zeitlosen Gestaltung.

Eine moderne Dusche, ein Waschtisch und der bereits vorgesehene Waschmaschinenanschluss schaffen eine funktionale Ausstattung für den Alltag.

Die zurückhaltenden Fliesen und klaren Oberflächen unterstreichen den neuwertigen Charakter der Wohnung.

Das **separate WC mit rund 1,18 m²** verfügt über ein eigenes Handwaschbecken und ist direkt vom Vorraum zugänglich.

Gerade bei einer kompakt geschnittenen Zwei-Zimmer-Wohnung ist diese räumliche Trennung ein zusätzlicher Komfortgewinn – insbesondere bei Besuch.

## EIN GRUNDRISS, DER JEDEN QUADRATMETER NUTZT.

Die rund 46 m² Wohnfläche sind klar und funktional organisiert.

Der **7,81 m² große Vorraum** bildet den zentralen Zugang zur Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und ergänzende Stauraumlösungen.

Von hier aus erschließen sich das separate WC sowie der großzügige Wohn- und Essbereich.

Das Schlafzimmer und das Badezimmer sind als eigenständige Räume ausgeführt. Die Loggia verbindet den Wohnbereich mit dem Schlafzimmer und eröffnet von beiden Räumen aus einen direkten Zugang ins Freie.

Damit entsteht eine Aufteilung, die insbesondere für Singles und Paare überzeugt: ein großzügiger gemeinsamer Wohnbereich, ein separat gelegenes Schlafzimmer und ein geschützter Außenbereich, der die Wohnung sinnvoll ergänzt.

## ALTBAU VON AUSSEN. NEUBAU VON INNEN. - 2 Zimmer Dachgeschosswohnung mit Loggia im Erstbezug

Die Lessinggasse 5 verbindet zwei architektonische Welten.

Das repräsentative Jahrhundertwendehaus bewahrt mit seiner reich gegliederten Fassade, den klassischen Stuckelementen und dem großzügigen Eingangsbereich den Charakter eines traditionellen Wiener Zinshauses.

Im Inneren führen das historische Stiegenhaus mit geschwungenem Treppenlauf und schmiedeeisernem Geländer sowie die klassischen Altbaudetails diesen Eindruck fort.

Darüber setzt das neu errichtete Dachgeschoss einen bewussten architektonischen Kontrast: klare Linien, großzügige Verglasungen und zeitgemäße Materialien prägen die neuen Wohnungen.

Der kürzlich fertiggestellte Dachgeschossausbau aus dem Jahr **2026** bietet modernen Wohnkomfort mit **Fußbodenheizung über Fernwärme, außenliegendem Sonnenschutz, Parkett- und Fliesenböden sowie Personenlift**.

Auch energetisch überzeugt die Wohnung mit einem **Heizwärmebedarf von 33,3 kWh/m²a (Klasse B)** und einem **fGEE von 0,76 (Klasse A)**.

Ein Erstbezug, der moderne Wohnqualität mit dem architektonischen Erbe der Wiener Jahrhundertwende verbindet.

# RAUMAUFTEILUNG

Vorraum

Wohnküche mit EWE-Einbauküche

Schlafzimmer

Badezimmer mit Dusche und WM-Anschluss

Separates WC

**Wohnfläche laut Exposé**

Loggia

**Wohnfläche inkl. Loggia**

## HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Ca. 46,42 m² Wohnfläche zzgl. 6,17 m² Loggia**
- Zwei Zimmer mit klarer, funktionaler Aufteilung
- Erstbezug nach Dachgeschossausbau 2026
- Großzügige Wohnküche mit rund 24,51 m²
- Geschützte Loggia mit Blick über die Dächer Wiens
- Loggia vom Wohn- und Schlafzimmer zugänglich
- Hochwertige EWE-Einbauküche mit AEG-Geräten
- Großflächige Verglasungen und helle Wohnräume
- Warmer Parkettboden
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

- Separates WC mit Handwaschbecken
- Fußbodenheizung mittels Fernwärme
- Außenliegender Sonnenschutz
- Klassisches Wiener Jahrhundertwendehaus
    2. Obergeschoss / 1. Dachgeschoss mit Personenlift
- HWB: 33,3 kWh/m²a (B), fGEE: 0,76 (A)
- **Nur wenige Schritte vom Augarten entfernt**
- **Ab sofort verfügbar**

## LEOPOLDSTADT. EIN GRÄTZL MIT VIELEN FACETTEN.

Die Lessinggasse liegt in einem der besonders lebenswerten Teile des zweiten Wiener Gemeindebezirks – unmittelbar beim **Augarten**, zwischen Taborstraße, Karmeliterviertel und Praterstern.

Die Umgebung verbindet klassische Wiener Wohnarchitektur mit einer lebendigen Nachbarschaft, vielfältiger Gastronomie und einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Der nahegelegene **Augarten** zählt zu den schönsten innerstädtischen Grünanlagen Wiens. Seine weitläufigen Alleen, großzügigen Wiesen und ruhigen Spazierwege bieten einen unmittelbaren Ausgleich zum urbanen Alltag.

Nur wenige Minuten entfernt prägt das **Karmeliterviertel** mit seinen Cafés, Restaurants, kleinen Geschäften und dem Karmelitermarkt das Lebensgefühl der Leopoldstadt.

Auch die Wiener Innenstadt ist bequem erreichbar. Über die Taborstraße und die nahegelegenen öffentlichen Verkehrsanbindungen gelangt man rasch in den ersten Bezirk.

**Eine Wohnlage, die den urbanen Charakter Wiens mit der Ruhe und Großzügigkeit des Augartens verbindet.**

## INFRASTRUKTUR & ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

**Am Tabor**

**Am Tabor / Umgebung**

**Taborstraße / Heinestraße**

**Obere Augartenstraße**

**U-Bahn Taborstraße**

**U-Bahn Schottenring**

**Bahnhof Praterstern**

**Besonders attraktiv ist die Straßenbahnlinie 2, die über Schwedenplatz, Stubentor, Oper/Karlsplatz und die Ringstraße eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt bietet. Die U2 Taborstraße ermöglicht zudem eine rasche Anbindung Richtung Schottenring und Seestadt. Über den Bus 5B besteht eine Verbindung zum Praterstern sowie Richtung Heiligenstadt.**

## MIETKONDITIONEN

MONATLICHE GESAMTMIETE INKL. 10 % UST.

## € 1.376,73

5 Jahre befristet · Ab sofort verfügbar

Hauptmietzins

Betriebskosten

Liftkosten

**Gesamt**

**Kaution:** 5 Bruttomonatsmieten

**Mietvertragsdauer:** 5 Jahre befristet

**Verfügbarkeit:** ab sofort

**Vermittlungsprovision für Mieter:** provisionsfrei gemäß Erstauftraggeberprinzip

Die verbrauchsabhängigen Kosten für Heizung, Warmwasser, Strom und gegebenenfalls weitere individuelle Leistungen sind gesondert zu berücksichtigen, soweit diese nicht ausdrücklich in der Miete enthalten sind.

**EIN NEUES ZUHAUSE. EIN BESONDERES STÜCK WIEN.**

Die Lessinggasse 5 vereint die Vorzüge zweier Wohnwelten: den architektonischen Charakter eines Wiener Jahrhundertwendehauses und die zeitgemäße Qualität eines neu errichteten Dachgeschosses.

Die offene Wohnküche, das separat gelegene Schlafzimmer und die geschützte Loggia schaffen auf kompakter Fläche ein durchdachtes Zuhause mit bemerkenswert viel Wohnkomfort.

Dazu kommen die hochwertige Ausstattung, die energieeffiziente Haustechnik und eine Lage, die mit dem Augarten einen der schönsten innerstädtischen Erholungsräume Wiens praktisch vor der Haustüre bietet.

Ein Zuhause für Singles und Paare, die **modernes Wohnen, kurze Wege und einen privaten Platz über den Dächern der Leopoldstadt** zu schätzen wissen.

**VIEMMO REAL ESTATE – Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zu zeigen.**

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

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

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap