Wien, Mariahilf – Wien

# Panoramablick - Penthousemaisonette in 1060 Wien

*Objektnummer: 20263345002*




KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m$^2$ • ZIMMER: 4

Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 20263345002 |
| Wohnfläche | ca. 156 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2005 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.150.000 EUR |
| Wohnungstyp | Dachgeschoss |
| Provision | Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon |

Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 19.05.2029 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 159.88 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 2005 |

Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

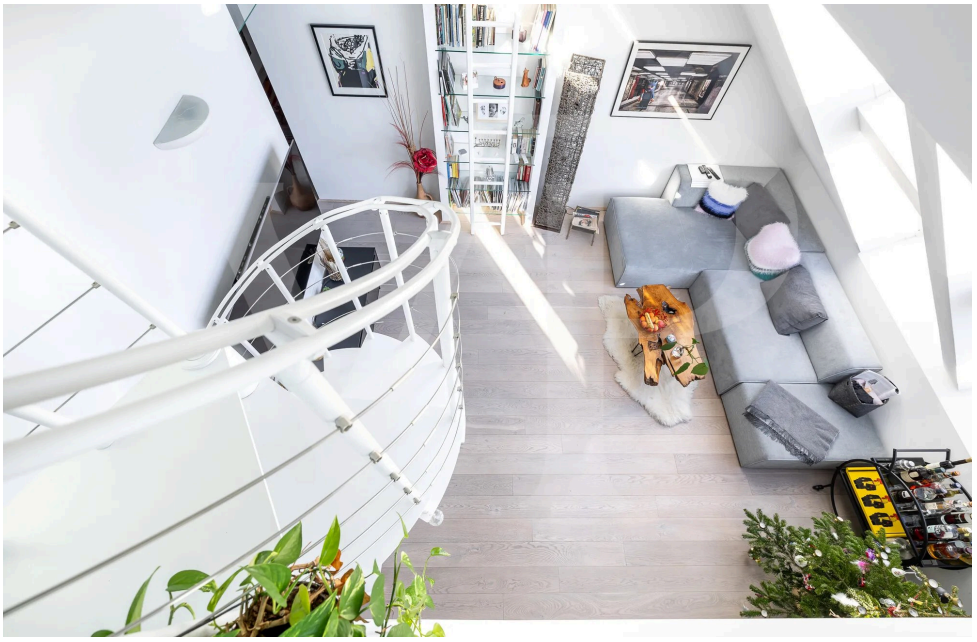
# Die Immobilie





Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

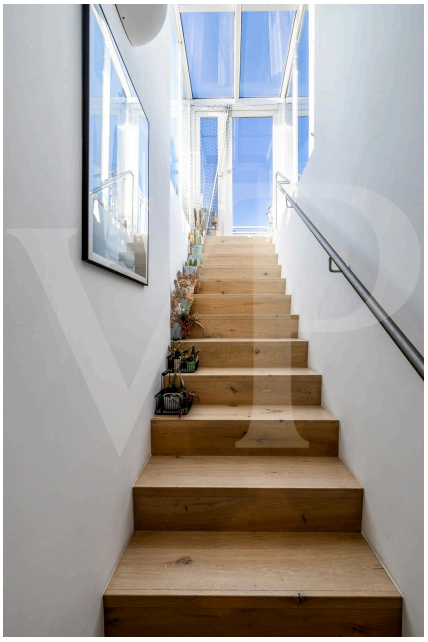
# Die Immobilie





Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

# Die Immobilie

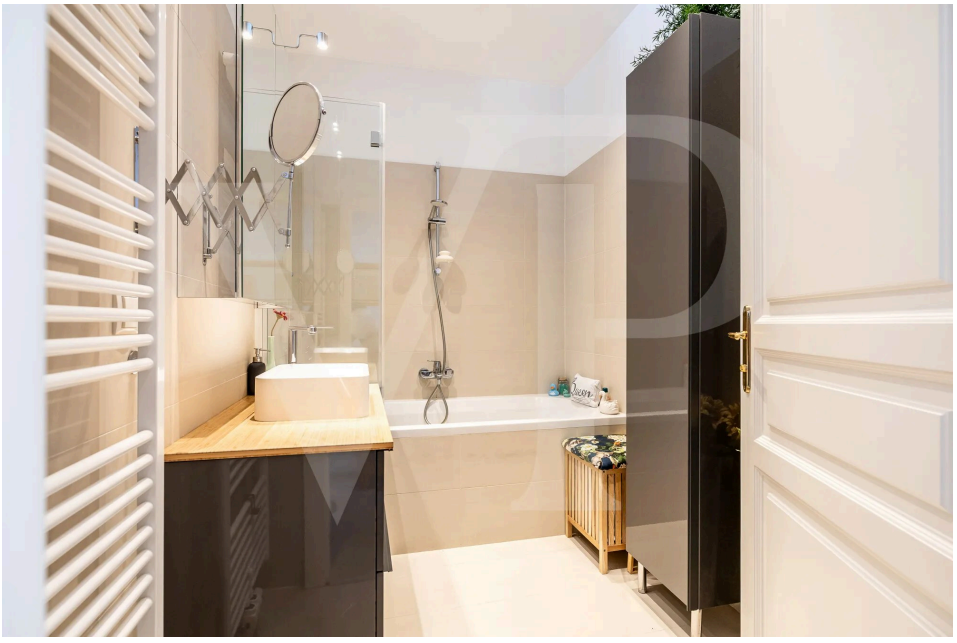




Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

# Die Immobilie





Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

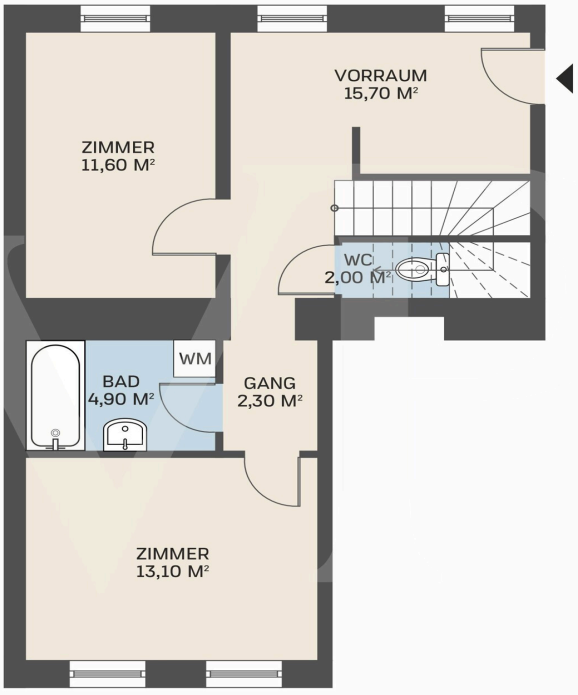
# Die Immobilie





Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

# Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

# Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Penthouse verbindet großzügiges Wohnen, wundervolle Außenflächen, professionelles Arbeiten und einen unverbaubaren Blick über Wien auf einzigartige Weise. Es entstand durch einen hochwertigen Dachgeschoss-Ausbau auf einem klassischen Wiener Altbau – eine faszinierende Symbiose aus historischem Charme und moderner Architektur.

Nur zwei Stationen vom Naschmarkt entfernt, bietet die Wohnung eine seltene Kombination aus Ruhe, Weitblick und ausgezeichneter Anbindung.
Der private Liftausgang führt direkt in den rund 53 m² großen Wohn- und Küchenbereich im modernen Dachausbau mit hohen Räumen und raumhohen Fensterfronten – ideal für das tägliche Familienleben. Hier erleben Sie ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl mit zeitgenössischem Design und viel natürlichem Licht.

Der Balkon im Wohnbereich erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Momenten mit atemberaubendem Ausblick ein.
Über eine elegant integrierte Treppe erreichen Sie die Galerieebene – derzeit ein vollwertiges Büro mit Platz für zwei bis drei Arbeitsplätze. Perfekt für Homeoffice, Selbstständige und moderne Arbeitsmodelle, bietet dieser Bereich konzentrierte Ruhe oberhalb des lebendigen Wohnbereichs.

Das absolute Highlight ist die knapp 54 m² große Dachterrasse, die sich ideal für exklusive Rooftop-Partys, entspannte Abende mit Freunden oder einfach nur zum Genießen des Panoramablicks über die Dächer Wiens eignet. Hier oben fühlen Sie sich über den Dingen – fernab des Trubels, doch mitten im Herzen der Stadt.

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 156 m²
- Freiflächen: Balkon + Dachterrasse ca. 60 m²
- Zimmer: 4-5
- Ausstattung: Privater Liftausgang, Klimaanlage, Einbauküche, hochwertige Sanitäranlagen
- Heizung: Fußbodenheizung
- Verfügbarkeit: Nach Vereinbarung
- Kaufpreis: 1.200.000,-

Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

# Alles zum Standort

Dank der Nähe zur Mariahilfer Straße, Wiens bekanntester Einkaufsmeile, profitieren Sie von einer Vielzahl an Geschäften, Boutiquen, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten. Gleichzeitig bietet die ruhige Seitenstraße eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des Trubels.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal: Die U-Bahn-Linien U4 und U6, diverse Straßenbahn- und Buslinien sowie der nahegelegene Westbahnhof ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Teile Wiens und darüber hinaus.

Öffentliche Verkehrsmittel:
- U-Bahn U4 – Station Margareten Gürtel: ca. 6 Gehminuten
- U-Bahn U6 – Station Gumpendorfer Straße: ca. 4 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 6 & 18: ca. 3–5 Gehminuten
- Buslinie 57A: ca. 4 Gehminuten
- Westbahnhof: ca. 10 Gehminuten – Anschluss an nationale und internationale Züge

Einkauf & Gastronomie:
- Mariahilfer Straße (Shopping & Restaurants): ca. 7 Gehminuten
- Supermärkte, Bäckereien, Apotheken: 2–5 Gehminuten
- Cafés, Bars & Boutiquen: in unmittelbarer Umgebung

Die Kombination aus zentraler Lage, ruhiger Wohnstraße, perfekter öffentlicher Anbindung und fußläufiger Infrastruktur sind ideal für anspruchsvolles Wohnen mit direktem Zugang zu Shopping, Kultur und Freizeit.

Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf – Wien

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 532 25 50
E-Mail: wien@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com