

**Sophisticated and fancy apartment with a large terrace  
near Haus Des Meeres**



**Objektnummer: 1256**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	1899
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	11.015,53 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	9.541,05 €
<b>Kaltmiete</b>	9.773,94 €
<b>Betriebskosten:</b>	232,89 €
<b>Heizkosten:</b>	226,06 €
<b>USt.:</b>	1.015,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

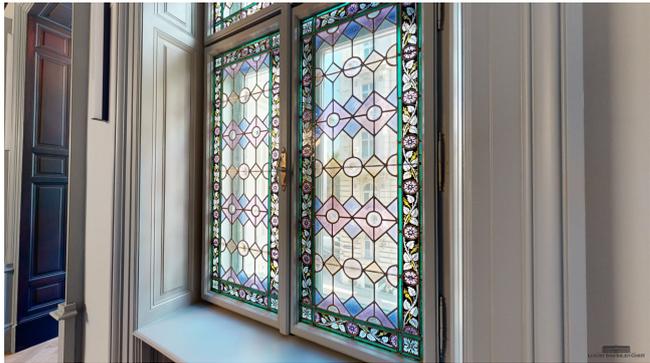
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

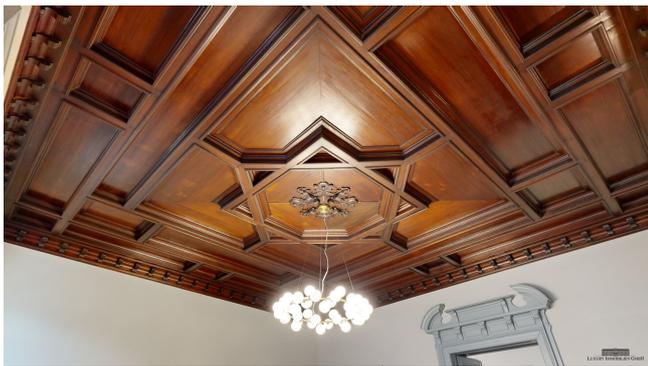
## Ihr Ansprechpartner



**Anna Pilnikova**

















WE SPEAK **L**UXURY



ANNA PILNIKOVA

[WWW.LUXURY-VIENNA.COM](http://WWW.LUXURY-VIENNA.COM)

[AP@LUXURY-VIENNA.COM](mailto:AP@LUXURY-VIENNA.COM)

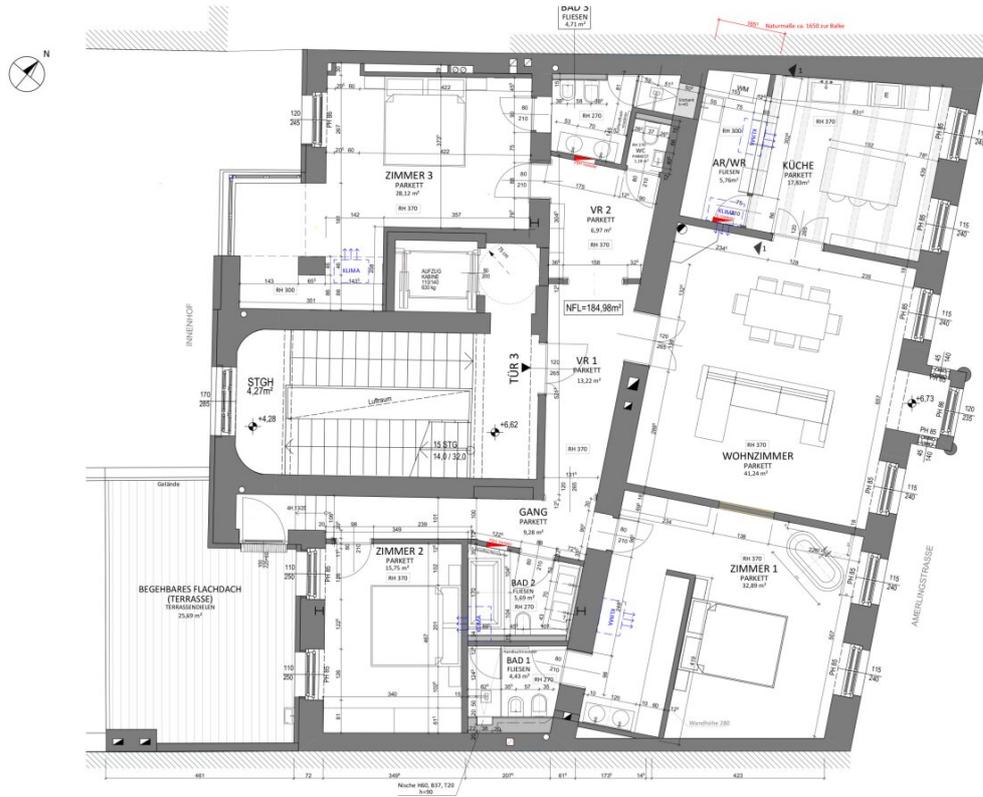
OB. DONAUSTR. 19/2, 1020 VIENNA

+43 664 461 8882

[@THEAPARTMENTHUNTRESS](https://www.instagram.com/theapartmenthuntress)

Set up a viewing

**L**UXURY  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Eine Wiener Residenz wie keine andere.

Willkommen in Ihrem exquisiten Rückzugsort, wo klassischer Charme auf moderne Eleganz trifft. Diese großzügige 185m<sup>2</sup> Wohnung bietet Ihnen mehr als nur Räume – sie verspricht ein unvergleichliches Erlebnis, eine harmonische Verbindung von Tradition und Luxus, ein Ort zum Entspannen und Auftanken mitten im Trubel der Stadt.

Schritt für Schritt offenbart sich Ihnen die Pracht dieses Apartments im Stadtpalais. Von den opulenten 4 Zimmern mit 4 Meter hohen Decken bis hin zu den kunstvoll geschnitzten Holzdetails, die an die Glanzzeiten alter Adelsresidenzen erinnern. Jeder Raum strahlt Helligkeit und Eleganz aus, durchflutet von natürlichem Licht, das durch hohe Fenster und Buntglasfenster strömt.

Die maßgeschneiderte Küche ist eine Oase der Moderne, ausgestattet mit High-Tech-Geräten und edlen Marmoroberflächen, während das Wohnzimmer mit seinen historischen Elementen eine Zeitreise in die Pracht vergangener Tage bietet. Die großzügige Terrasse lädt ein zum Verweilen und Entspannen in Ruhe.

Das Hauptschlafzimmer beeindruckt mit einer freistehenden Badewanne, umgeben von wunderschöner Tapete und einer begehbaren Garderobe mit angrenzendem Badezimmer. Jedes Detail wurde mit Sorgfalt und Liebe ausgewählt, um ein Gefühl von Tradition und Beständigkeit zu vermitteln.

Das Gebäude selbst, ein prächtiger Gründerzeitbau aus dem Jahr 1899, begrüßt Sie mit seiner majestätischen Architektur und erzählt die Geschichte vergangener Epochen. Ein Ort, der Geborgenheit und Inspiration schenkt, an dem Sie nicht nur wohnen, sondern leben möchten.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Geschichte auf Moderne trifft und Luxus auf Tradition – ein Ort, der Ihre Sinne verzaubert und Ihr Herz im Sturm erobert.

**Inmitten des pulsierenden Stadtlebens zu sein und gleichzeitig Privatsphäre, Komfort und traditionellen Wiener Stil an einem so einzigartigen Ort zu genießen, gibt das Gefühl, dass es Ihr wahres Zuhause ist.**

[HIER](#) geht es zum 3D-Rundgang

**Besuchen Sie unsere Homepage [www.luxury-vienna.com](http://www.luxury-vienna.com) für weitere tolle Objekte!**

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 <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **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