

**Einzigartiger Blick zum Stephansdom! Großzügige  
3-Zimmer Büro mit Dachterrasse**



**Objektnummer: 4884**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1010 Wien, Innere Stadt
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	249,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaltmiete (netto)</b>	6.600,00 €
<b>Kaltmiete</b>	6.890,91 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,91 €
<b>USt.:</b>	689,09 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Viola Wasmuth**

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 670 4039361

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













## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein einzigartige Terrassen-Penthouse Büro-Wohnung im 1. Wiener Gemeindebezirk

Diese einzigartige 3-Zimmer Penthouse Wohnung, mit 80 m<sup>2</sup> Terrasse befindet sich im Dachgeschoss und ist bequem über einen Lift erreichbar. Die Wohnung die auch als Büro genutzt werden kann (weniger als 50% Büro Nutzung), überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 169 m<sup>2</sup>, welche sich in ein Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich, zwei Zimmer, zwei Badezimmer, zwei Abstellräume und ein Gäste-WC aufteilt.

Mit einer monatlichen Miete von 9.000,00 € erwartet Sie hier ein neuwertiges, modernes Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt. Die großzügige Raumaufteilung mit drei lichtdurchfluteten Zimmern schafft ein harmonisches Zusammenspiel aus Wohnkomfort und stilvollem Design. Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung: edle Fliesen und Parkettböden verleihen den Räumen eine elegante Note. Die Etagenheizung sorgt an kalten Tagen für wohlige Wärme, während der Südbalkon bzw. die Terrasse der perfekte Ort ist, um die Sonne und den atemberaubenden Stadt- und Fernblick zu genießen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den einladenden Vorraum, von dem aus Sie Zugang zu beiden Schlafzimmern haben. Jedes dieser Zimmer verfügt über ein eigenes modernes Badezimmer, eines davon mit separatem WC. Ob in der Badewanne nach einem langen Tag oder in der Dusche für den perfekten Start in den Morgen – hier finden Sie Ihre persönliche Wohlfühloase. Wenn Sie dem Flur nach rechts folgen, erreichen Sie zum einen das WC, zum anderen öffnet sich das helle und großzügige Wohnzimmer mit großen Fensterflächen und Zugang zur weitläufigen Terrasse mit etwa 80 m<sup>2</sup> Fläche. Direkt anschließend befindet sich die gemütliche Wohnküche – ein idealer Ort zum Kochen und Verweilen. Ein kleiner, praktischer Waschraum rundet das Angebot sinnvoll ab.

Diese Penthouse Terrassen Wohnung im absoluten Herzen von Wien vereint urbanes Leben mit erstklassiger Anbindung. Nur wenige Schritte vom majestätischen Stephansdom entfernt, profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alle Teile der Stadt mühelos erreichen können. Ob für den Arbeitsweg oder den entspannten Wochenendausflug – Sie sind stets bestens angebunden. In der Nachbarschaft finden Sie alles, was das Herz begehrt. Ärzte, Apotheken sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Schulen, Kindergärten und Universitäten bieten eine hervorragende Bildungsinfrastruktur für Familien und Studierende. Supermärkte, Bäckereien und Einkaufszentren sorgen für eine bequeme Nahversorgung und laden zum Shoppen ein. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Wohnraum – sie ist ein Lebensstil. Genießen Sie das pulsierende Leben in Wien, ohne auf Komfort und Ruhe verzichten zu müssen. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus urbanem Flair und luxuriösem Wohnen überzeugen. Ein perfekter Ort für Stadtliebhaber!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser traumhaften Wohnung im Herzen von Wien!

Mag. Viola Wasmuth

national - Tel: [0670 4039361](tel:06704039361)

international - Tel: [+43 670 4039361](tel:+436704039361)

e-mail: [wasmuth@lifestyle-properties.at](mailto:wasmuth@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap