

DACHTERRASSENMAISONETTE - NÄHE MARIAHILFER STRASSE



Objektnummer: 27366

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1892
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	148,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,01 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Gesamtmiete	3.932,22 €
Kaltmiete (netto)	3.166,74 €
Kaltmiete	3.574,82 €
Betriebskosten:	407,28 €
USt.:	357,40 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

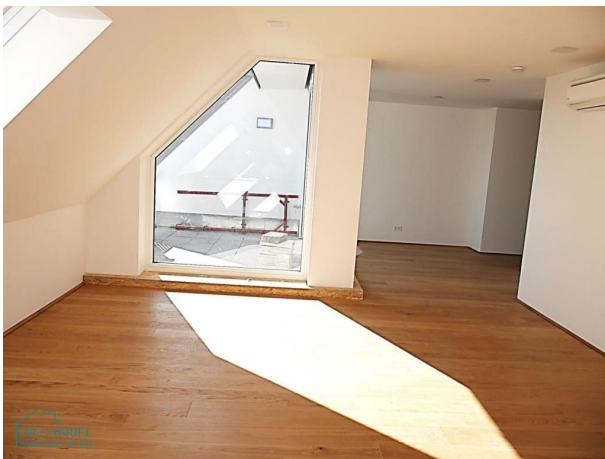
Ihr Ansprechpartner



Office Team

Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.









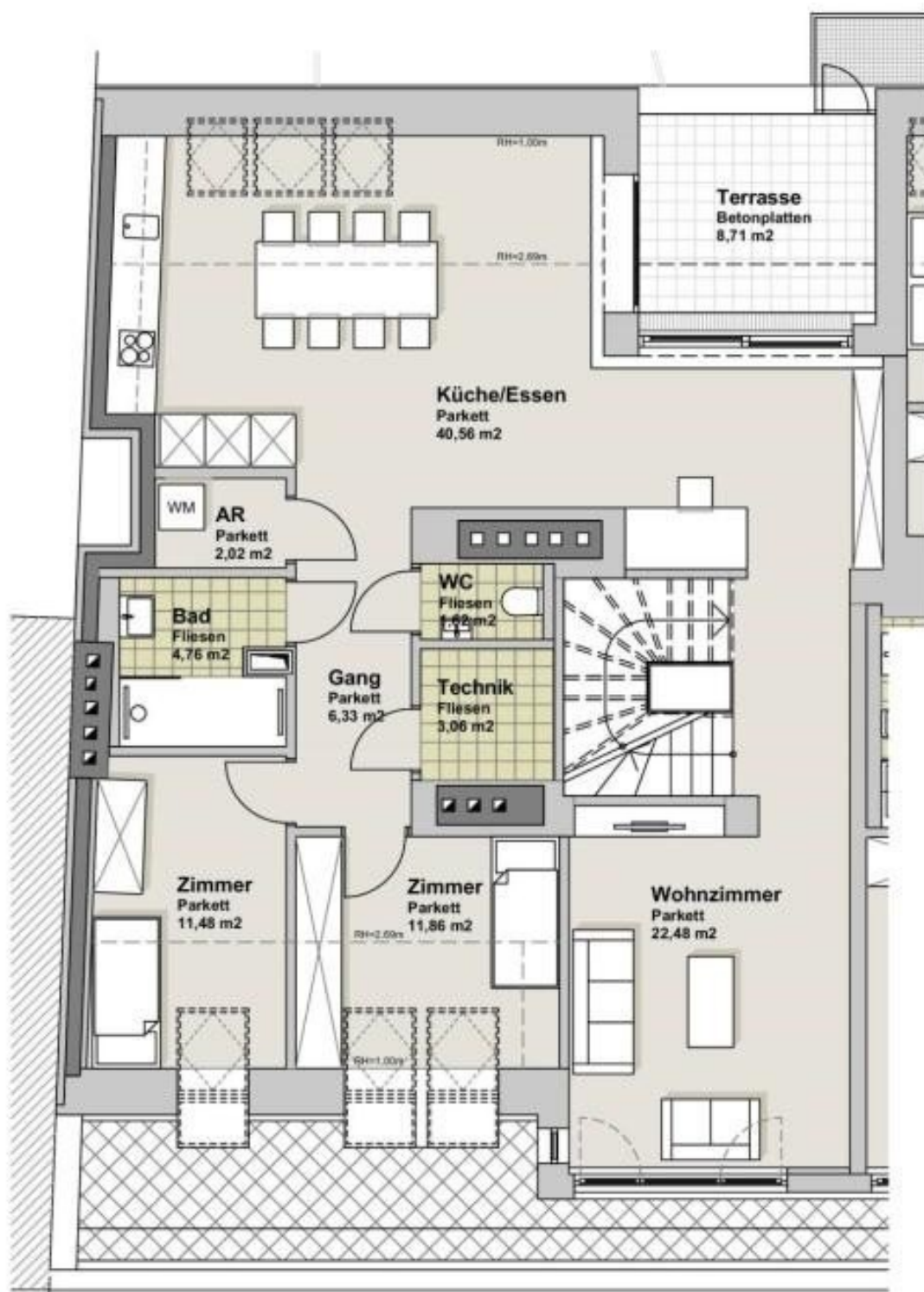




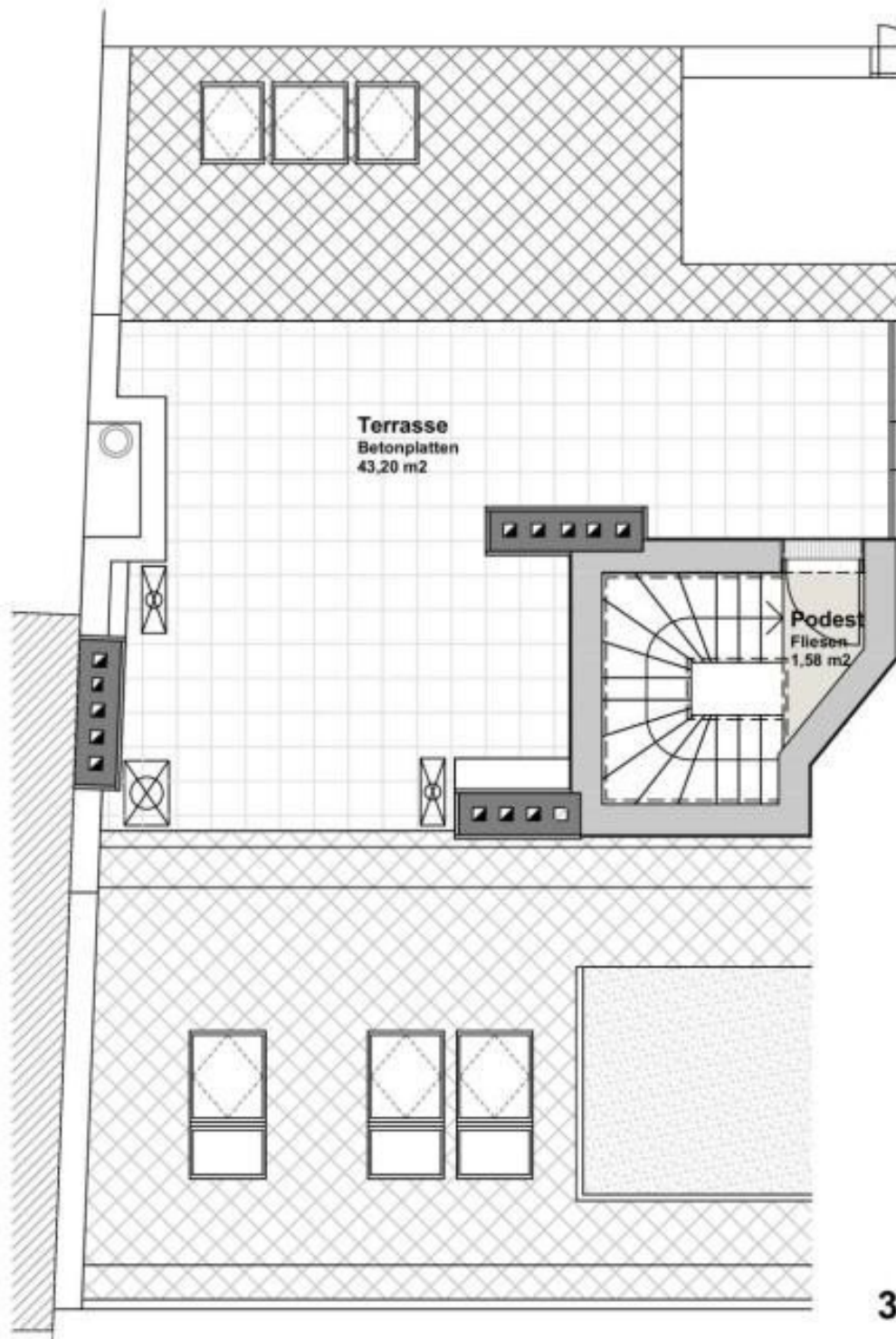
1.DG



SÄMTLICHE MASSE SIND ROHBAUMASSE.
 MASSTOLERANZEN SIND MÖGLICH.
 PLAN MIT EINRICHTUNGSVORSCHLAG,
 MOBILIERUNG IST NICHT IM PREIS ENTHALTEN.
 ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN.



2.DG



Objektbeschreibung

DACHTERRASSENMAISONETTE NÄHE MARIAHILFER STRASSE

BEZUG AB JUNI 2026

INFRASTRUKTUR:

sehr gute Einkaufsmöglichkeiten (Mariahilfer Straße, Naschmarkt, Innenstadt), U2 Museumsquartier, U1/U2/U4 Karlsplatz, U3 Volkstheater

RAUMAUFTEILUNG:

1.EBENE: Vorraum, **ein großes Schlafzimmer** mit zugehörigem Badezimmer mit Wanne, bodenebener Regendusche und WC. Über eine Holzstiege gelangt man in das 2. Dachgeschoss.

2.EBENE: das Wohnzimmer mit Blick auf die Hofburg, große Küche (ca. 40.56m²) mit Essplatz und Ausgang auf die hofseitige Terrasse, **zwei Schlafzimmer**, ein Bad mit bodenebener Regendusche, ein separates WC, ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und ein Technikraum.

Aufgang mit Holzstiegen führt in das 3. Dachgeschoss

3.EBENE: große Dachterrasse (ca. 43,20 m²) mit Rundum-Blick

AUSSTATTUNG:

- hochwertige Tischler-Einbauküche mit AEG Markengeräten
- hochwertiger Eichen-Parkettboden in den Wohnräumen

- Feinsteinzeug-Fliesen in den Sanitärräumen
- Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe
- Klimaanlage - Wartungspflicht obliegt dem Mieter
- Daikin Wärmepumpe und Boiler für Heizung und Warmwasser - Wartungspflicht obliegt dem Mieter
- Sicherheitstür
- Video-Gegensprechanlage
- elektrische Außenrollos
- Terrasse mit Aussenlicht, Stromanschluss, wartungsfreier Wasseranschluss und Hochbeet
- der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.
- der Lift führt vom Innenhof in den 4.Stock (Zwischengeschoss), von dort geht man noch wenige Stufen zur Wohnungstür hinauf.

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 <1.500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap