

## **ARCHITEKTEN-PENTHOUSE | Design-Dachmansionette mit Galerie, Balkon & Dachterrasse Nähe U-4 Pilgramgasse**



**Objektnummer: 961**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,08 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	2.752,50 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.200,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	275,00 €
<b>USt.:</b>	252,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



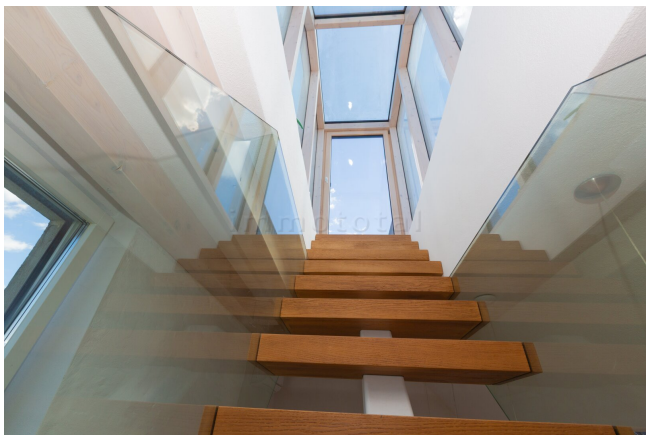
**Mag. Michael Spiess**













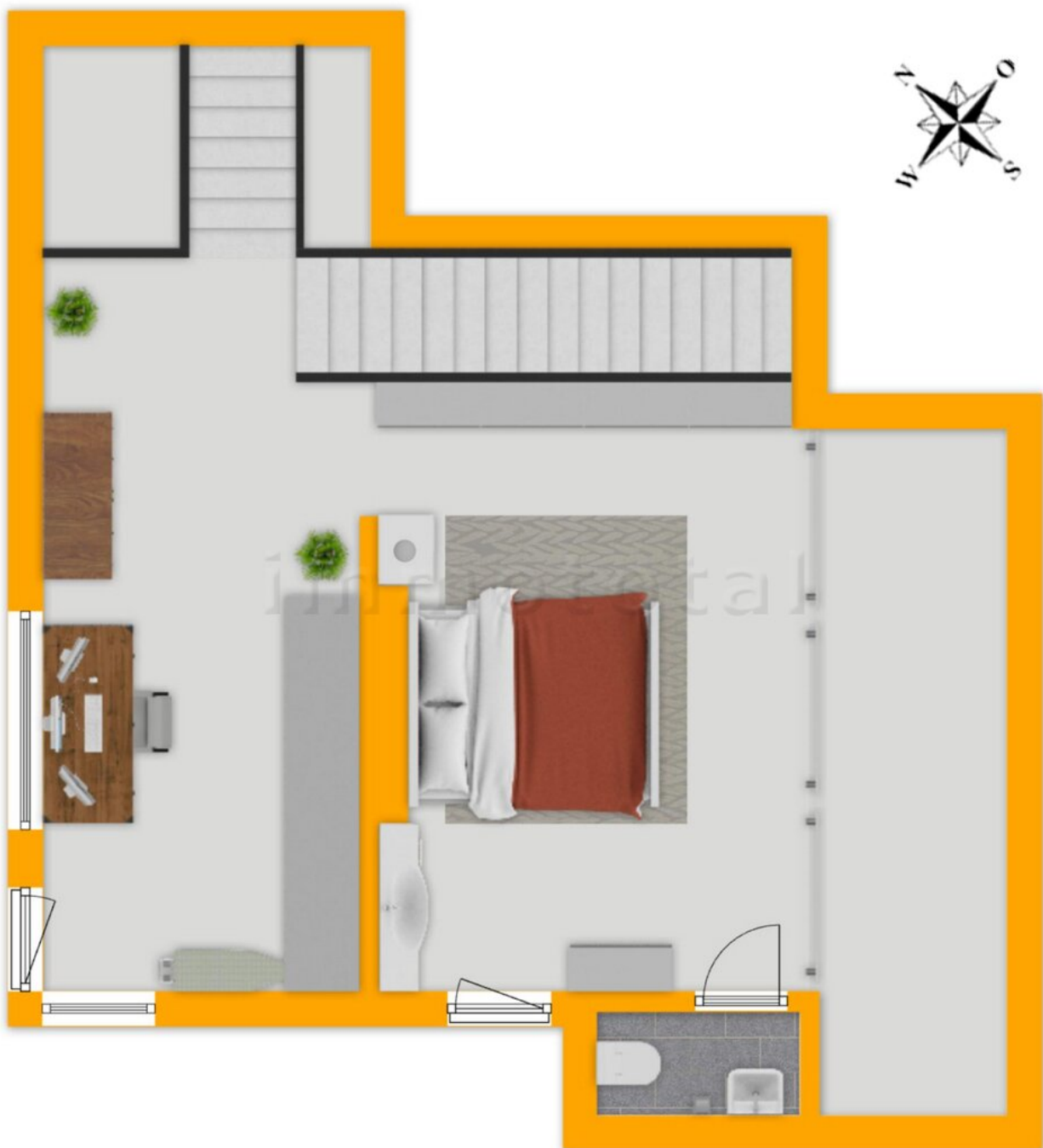




# Innenhof

Lift

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

In fußläufiger Nähe zur **U4-Station Pilgramgasse** erwartet Sie eine außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette, die moderne Architektur, lichtdurchflutete Wohnräume und ein einzigartiges Wohngefühl vereint. Trotz der zentralen Lage befindet sich die Wohnung in **absoluter Ruhelage innerhalb eines Innenhoftraktes**.

Bereits beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein **beeindruckendes Raumkonzept** über **mehrere Ebenen**. Die offene Gestaltung, die großflächigen Verglasungen und die außergewöhnliche Lichtführung verleihen der Wohnung eine Atmosphäre, die man sonst eher von internationalen Architektenhäusern oder exklusiven Lofts kennt.

Das Herzstück bildet der **lichtdurchflutete Wohnbereich** mit offener Küche und **direktem Zugang zum Balkon**. Die elegante **Holz-Glas-Treppe** verbindet die Ebenen miteinander und führt zur **Galerie sowie zum privaten Rückzugsbereich**. Besonders beeindruckend sind die **zahlreichen Dachflächenfenster und die raumhohen Verglasungen**, die den Himmel förmlich in die Wohnung holen und zu jeder Tageszeit für eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre sorgen.

Die private **Dachterrasse** eröffnet schließlich einen **spektakulären Rundumblick über die Dächer Wiens**. Von historischen Kirchtürmen bis zur modernen Skyline bietet sich ein Panorama, das selbst langjährige Wiener immer wieder aufs Neue begeistert.

### [360°-GRAD TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Design-Maisonette mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

### **AUSSTATTUNG:**

- ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer
- Maisonette über zwei Ebenen
- großzügige Galerie
- beeindruckende Raumhöhe
- freitragende Design-Holzterasse mit Glasgeländer

- Balkon auf Wohnebene (Südost-Ausrichtung)
- private Dachterrasse mit Panoramablick
- Fußbodenheizung (Zentralheizung)
- **Klimaanlage**
- außergewöhnlich helle Wohnräume
- bezugsfrei ab 01.07.2026

#### **KELLERABTEIL:**

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

#### **KFZ-Garagenplatz:**

Es gibt in 5min Umkreis mehrere Tiefgaragen mit Mietoptionen für Langzeitparker.

#### **ZUSATZINFORMATION:**

Telekabel (Magenta), Betriebskosten, Lift sowie Möblierung sind **in der Gesamtmiete inkludiert**. Wifi Internet kann **optional** um EUR 25,- netto (EUR 30,- brutto p.m) benutzt werden. Die **Energiekosten (Strom, Gas)** sind **nicht im Mietpreis inkludiert** und werden jährlich gemäß dem Verbrauch und der Jahresabrechnung aktualisiert. Derzeit betragen diese ca. EUR 165,- brutto pro Monat.

#### **MÖBLIERUNG:**

Die Wohnung wird **voll möbliert** vermietet, eigene Möbelstücke können eingebracht werden. Waschmaschine, Geschirrspüler, Kühlschrank, Mikrowelle und Fernseher sind vorhanden.

**MIETDAUER:**

**5 Jahre** (mit Verlängerungsoption)

**KAUTION:**

3 BMM, sohin EUR 8.257,50

**MAKLERPROVISION:**

Provisionsfrei für den Mieter

**VERKEHRSANBINDUNG:**

- U-Bahn: U4-Pilgramgasse (250 m bzw. 2 Gehminuten)
- Bus 13A (vor der Haustüre)

**BEZIEHBAR:**

ab 01.07.2026

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 <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap