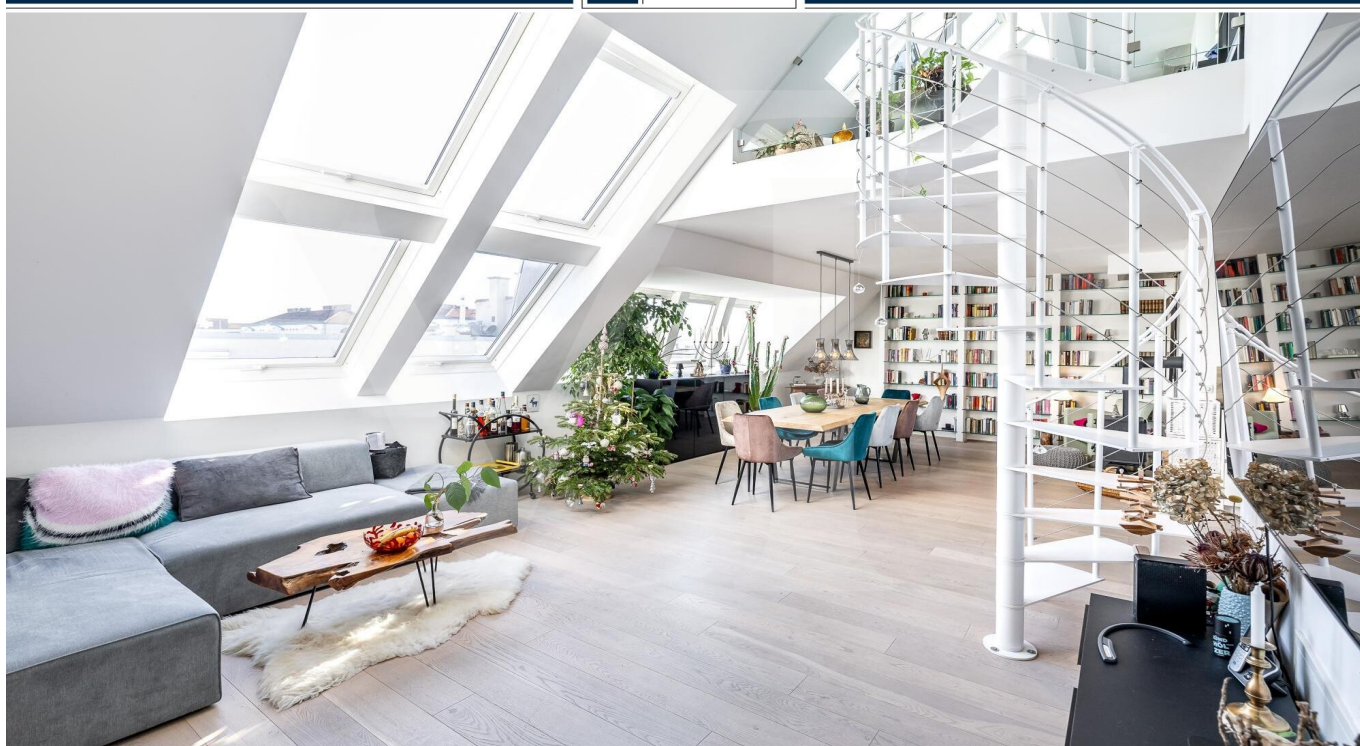


Wien, Mariahilf

# Hochwertiges Penthouse mit fantastischem Fernblick in 1060 Wien

Objektnummer: 20263345002



**KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf**

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

Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Auf einen Blick

Objektnummer	20263345002	Kaufpreis	1.290.000 EUR
Wohnfläche	ca. 156 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Penthouse
Zimmer	4	Provision	3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste- WC, Kamin, Balkon
Baujahr	2005		

**Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	159.88 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.05.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



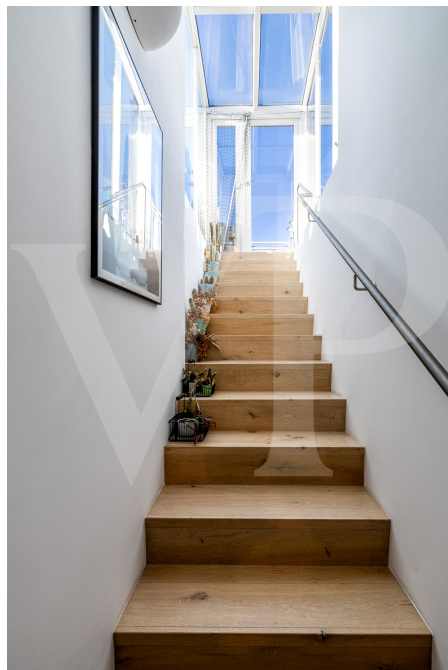
Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Die Immobilie



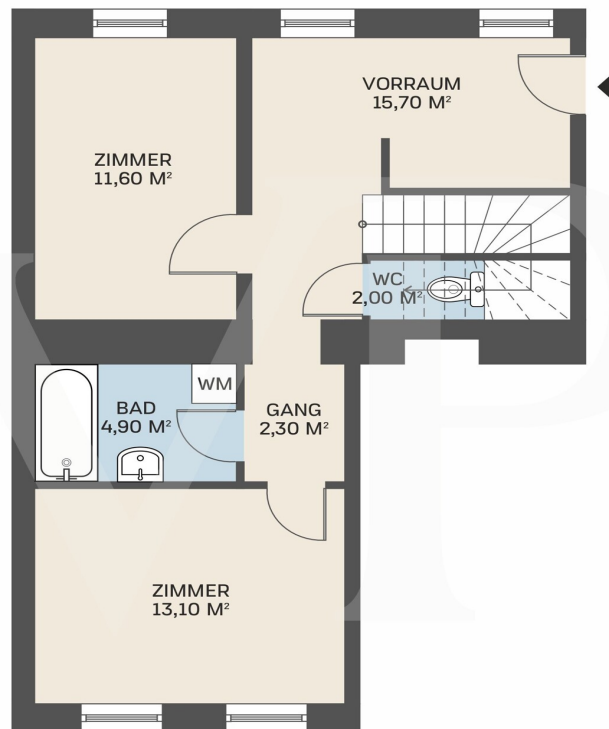
Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

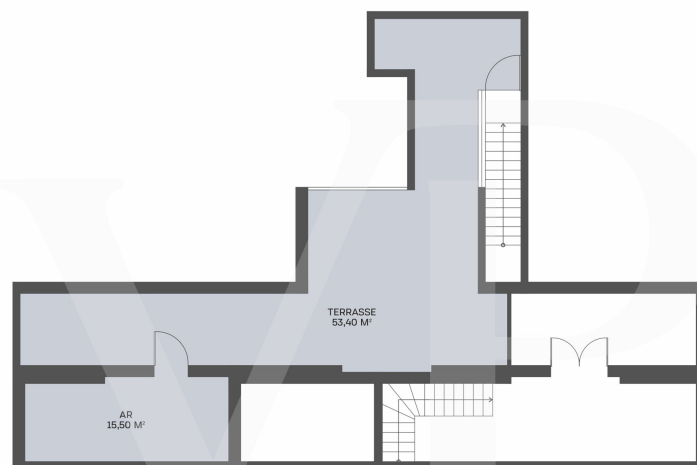
## Die Immobilie



Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. 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**

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Freiflächen: Balkon + Dachterrasse ca. 60 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4-5
- Ausstattung: Privater Liftausgang, Klimaanlage, Einbauküche, hochwertige Sanitäranlagen
- Heizung: Fußbodenheizung
- Verfügbarkeit: Nach Vereinbarung
- Kaufpreis: 1.350.000,-

**Objektnummer: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf**

## 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**

## 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](mailto:wien@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)