

Wien, Mariahilf

# Exklusives Penthouse mit unverbaubarem Panoramablick über Wien

**CODE DU BIEN: 20263345002**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 1.350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	20263345002	Prix d'achat	1.350.000 EUR
Surface habitable	ca. 156 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Pièces	4	Commission pour le locataire	3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Année de construction	2005	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

**CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	159.88 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.05.2029	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



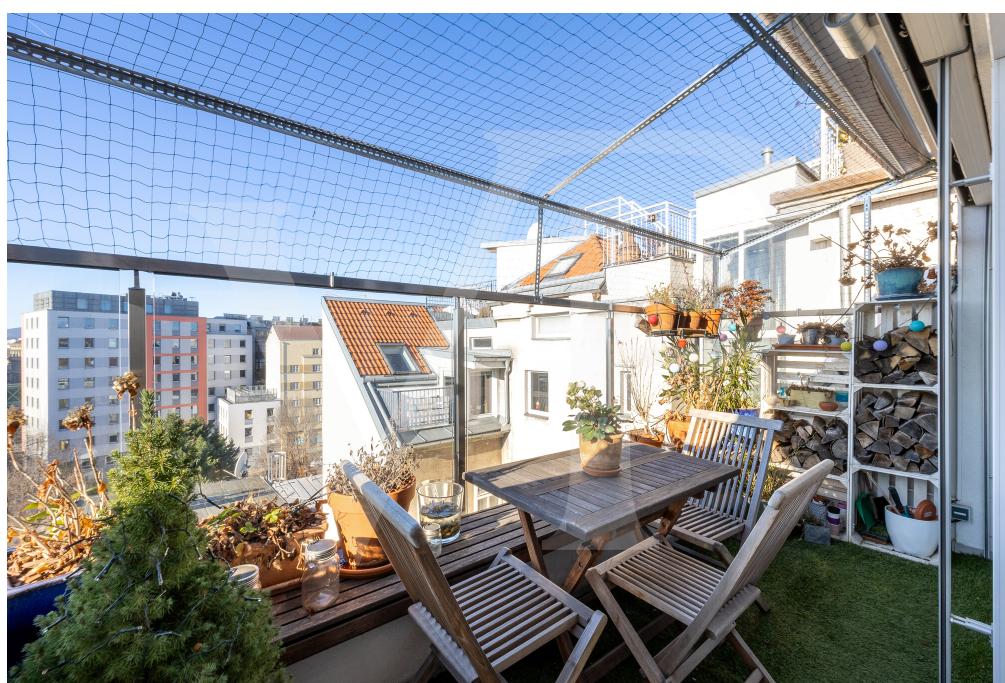
CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



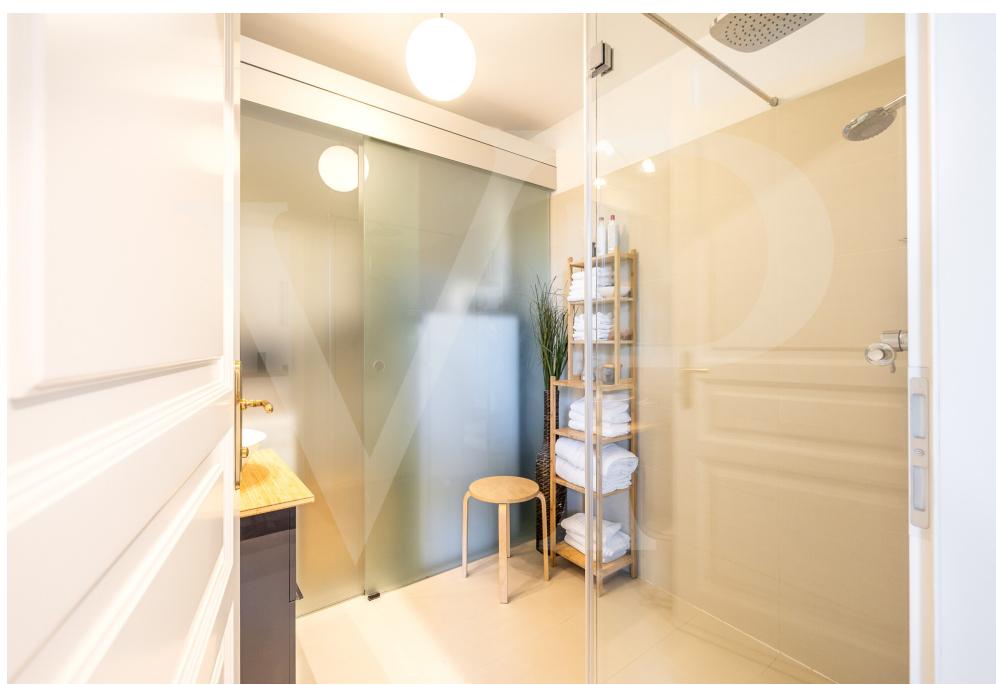
CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



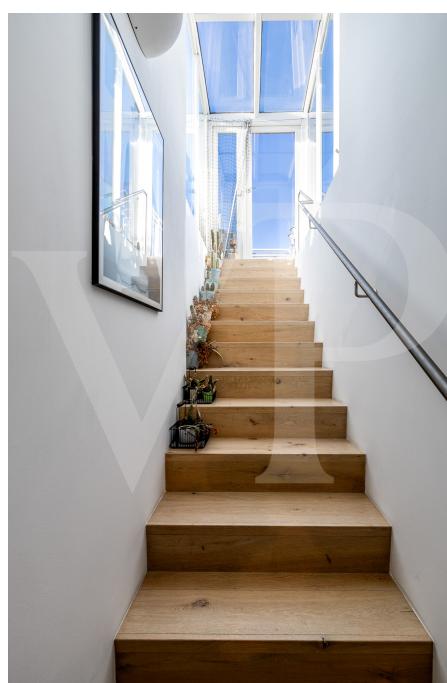
CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



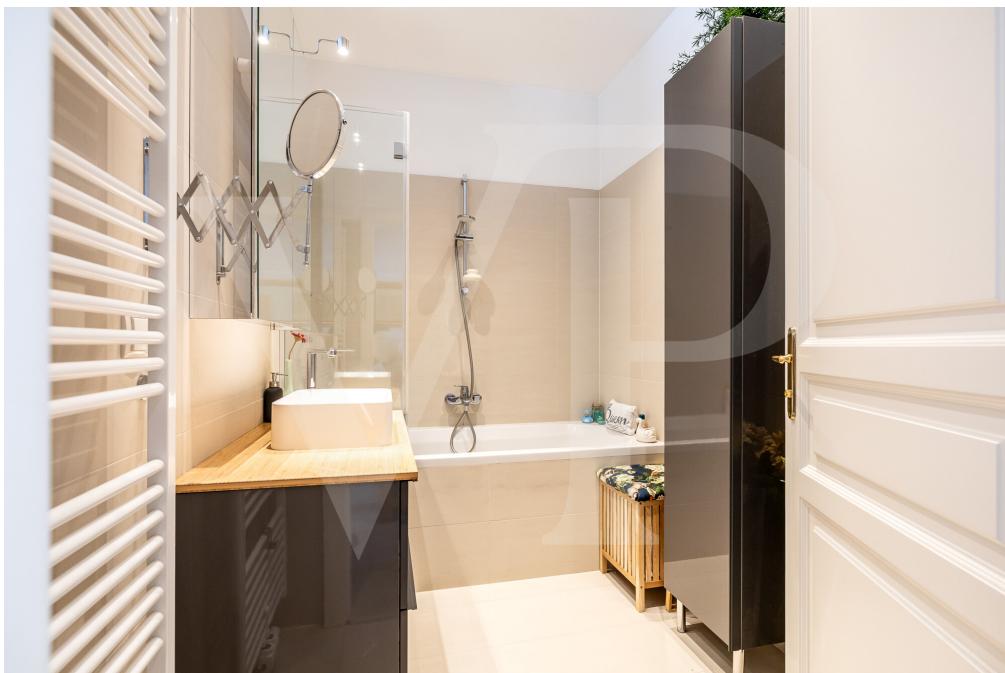
CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



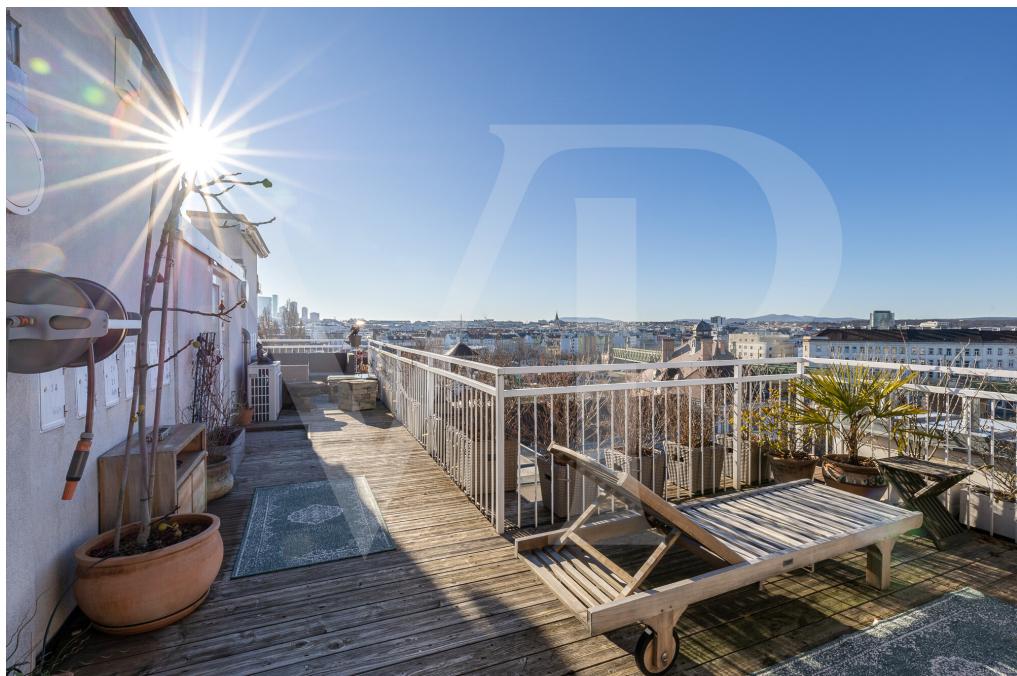
CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## La propriété



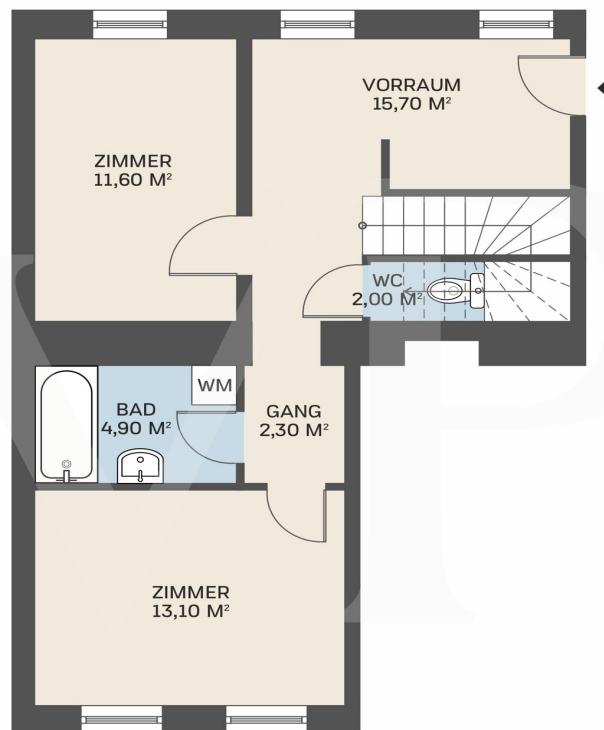
CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

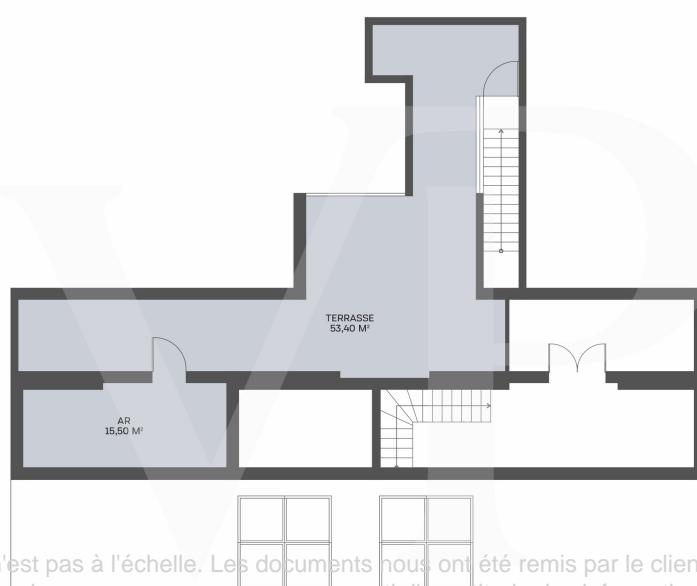
## La propriété



CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf**

## Une première impression

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,-

**CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 20263345002 - 1060 Wien, Mariahilf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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