# Penthouse mit traumhafter Dachterrasse nahe Naschmarkt & Innenstadt! \*\*\*VIDEOTOUR\*\*\*



Objektnummer: 25596

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse
Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Zustand:
Möbliert:

Alter:
Wohnfläche:
Zimmer:
Bäder:

WC: Terrassen:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis: Kaufpreis / m²: Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Girardigasse Wohnung Österreich 1060 Wien 2006 Gepflegt Teil Neubau

202,00 m<sup>2</sup>

4 2 3

B 44,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,15

1.860.000,00 € 9.207,92 € 398,91 €

39,89 €

# **Ihr Ansprechpartner**



**Philipp Renner** 

































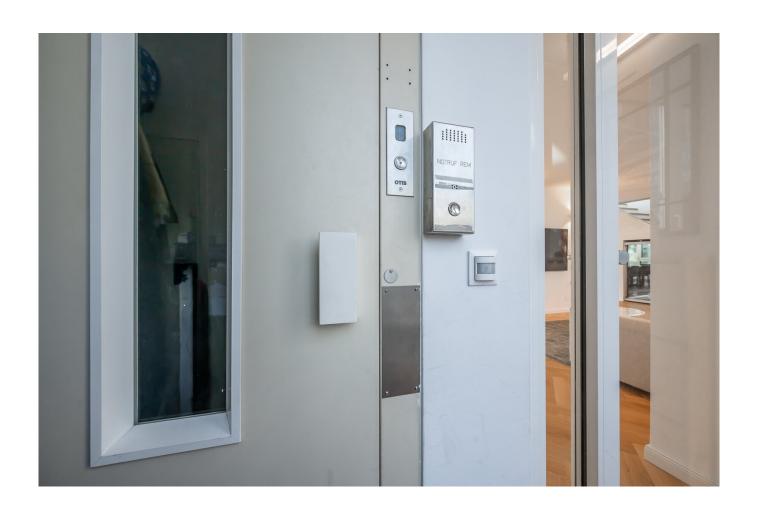




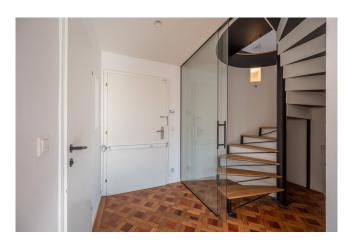
























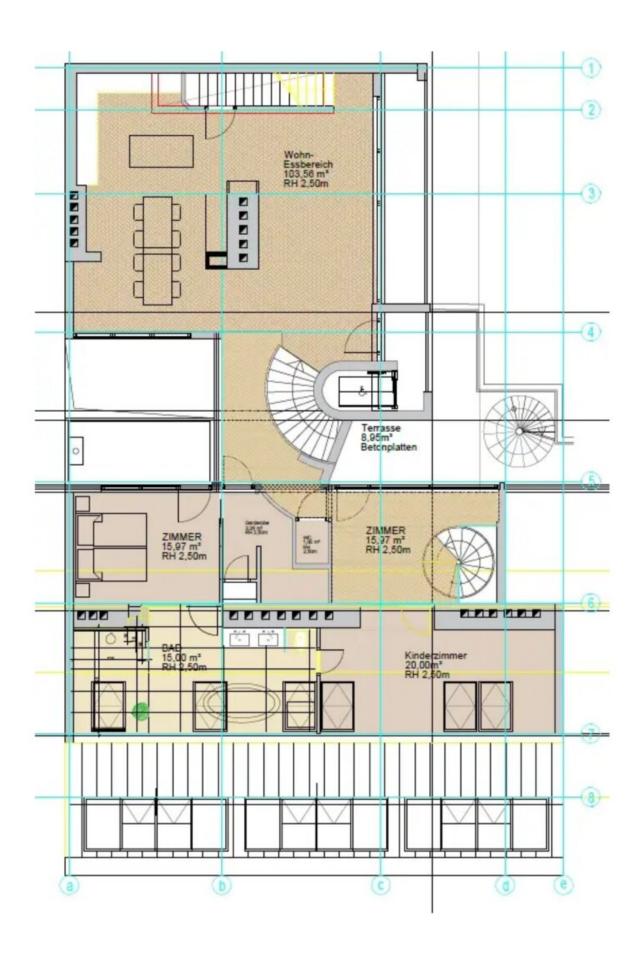


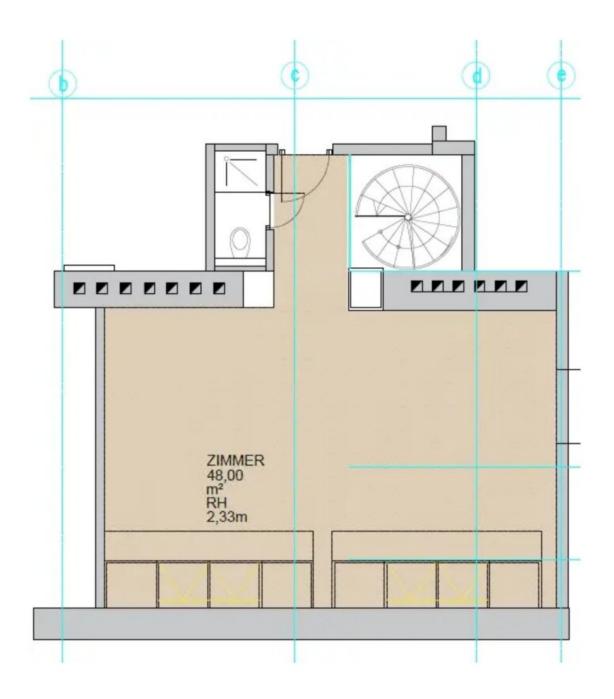












# **Objektbeschreibung**

#### Werte Interessent:innen!

Bei Interesse an einer Besichtigung bitten wir zur vereinfachten Abstimmung um Übermittlung 2-3 konkreter Terminvorschläge Ihrerseits.

NUTZEN SIE AUCH GERNE DIE MÖGLICHKEIT EINER <u>VIDEOBESICHTIGUNG</u> VORAB AUF UNSERER HOMEPAGE!

Herzlichen Dank!
*******

## Wohnung.

Zum Verkauf gelangt eine einzigartige, hochwertig ausgestattete 4 Zimmer Wohnung in verkehrsberuhigter Lage in der Girardigasse, 1060 Wien, nahe dem Naschmarkt und nur wenige Schritte von der Wiener Innenstadt entfernt.

Das Objekt befindet sich im Dachgeschoss, ist mit einem privaten Liftzugang erreichbar und bietet auf rund 202m², verteilt auf drei Etagen, alles was das Herz begehrt und teilt sich wie folgt auf:

#### **Untere Etage:**

Wohnungseingang mit Treppenaufgang

Als separate Wohneinheit nutzbar:

- Wohnungseingang mit ausreichend Platz für eine Garderobe,
- Treppenaufgang (Wendeltreppe) mit schöner Glas-Schiebetür (somit trennbar vom oberen Wohnbereich),
- heller, rd. 48m² Wohnraum (inkl. kleiner Küchenzeile möglich)
- kleines Duschbadezimmer mit Handwaschbecken, WC,

#### Hauptetage:

- direkter Liftzugang,
- großzügige Wohnküche inkl. Küche und praktischer Arbeitsinsel (rd. 104m²) und anschließender rd. 9m² großer Terrasse,
- Stiegenaufgang zur Dachterrasse inklusive Stauraum darunter,

- weiterführender Gang / Garderobe bzw. begehbarer Kleiderschrank,
- separates Gäste-WC mit Handwaschbecken,
- wunderschönes Badezimmer mit offener Dusche, freistehender Badewanne, Doppelhandwaschbecken, Waschmaschinen-Anschluss,
- rd. 16m² großes Schlafzimmer mit kleiner Innenhof-Terrasse und Zugang zum Bad,
- rd. 36m² großes Schlaf- / Kinderzimmer, ebenfalls mit Zugang zum Bad und zur 9m² großen Terrasse, sowie mit Treppenabgang zur unteren Etage inkl. Wohnraum.

Das letztere Zimmer ließe sich auch gut in zwei Räume teilen.

Die beiden Etagen lassen auch eine getrennte Nutzung zu, z.B. für einen Au-Pair o.ä.

#### Obere Etage:

• herrliche Dachterrasse mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten + neuer Terrassenzubau mit Glasgeländer.

Die großzügige Flächenverteilung ergibt sich aus der Zusammenlegung zweier Wohnungen. Die Wohnung verfügt auch über zwei separate Eingänge plus Liftzugang - flexible Gestaltungsmöglichkeiten sind somit gegeben.

Die Räumlichkeiten sind teilweise möbliert und sehr hochwertig ausgestattet.

Aufgrund der großen Fensterflächen und hohen Stockwerklage ist die Wohnung ganztägig als hell zu beschreiben.

# Liegenschaft.

Beim Haus selbst handelt es sich um einen gepflegten Altbau von vor 1900 mit insgesamt 34 Wohnungen, 3 Geschäftslokalen, 1 Atelier und mehreren Lagerräumlichkeiten. KFZ-Stellplätze gibt es keine.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2006 ausgebaut bzw. errichtet.

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum im Keller zugeordnet.

Der Rücklagenstand betrug Mitte Mai 2025 rd. € 50.800,-. Die Höhe der aktuell vorgeschriebenen Rücklage beträgt monatlich € 214,22.

Geheizt wird mittels einer Gas-Etagenheizung.

Detailunterlagen übermitteln wir gerne auf Anfrage.

## Lage / Infrastruktur.

Die Girardigasse liegt im 6. Wiener Bezirk, Mariahilf, einer zentralen und gleichzeitig ruhigen Gegend. In unmittelbarer Nähe befinden sich der bekannte Naschmarkt und die beliebte Mariahilfer Straße, die mit zahlreichen Geschäften und Gastronomiebetrieben lockt. Diese Lage bietet sowohl eine hohe Lebensqualität als auch eine exzellente Anbindung an das urbane Leben und ist zudem nur wenige Schritte von der wunderschönen Wiener Innenstadt entfernt.

**Einkaufsmöglichkeiten:** Die Girardigasse bietet eine erstklassige Anbindung zu Einkaufsmöglichkeiten. Mehrere Supermärkte, Bäckereien und spezialisierte Fachgeschäfte befinden sich in der Nähe und machen den Einkauf äußerst bequem. Der Naschmarkt rundet das Angebot durch eine Vielfalt an frischen und internationalen Produkten ab.

**Verkehrsanbindung:** Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. In Gehreichweite befinden sich mehrere U-Bahn-Stationen (U1, U2, U4), die eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt ermöglichen. Darüber hinaus sind diverse Straßenbahnlinien und Busverbindungen ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <250m Klinik <500m Krankenhaus <1.250m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <250m Universität <250m Höhere Schule <1.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <750m

# Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <250m Polizei <500m

## Verkehr

Bus <250m U-Bahn <250m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap