

## **Exklusive City-Maisonette mit Panoramablick, Kamin & Abendsonne über der Stadt**



IMG\_7364

**Objektnummer: 132989**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	86,41 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	116,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,88
<b>Gesamtmiete</b>	2.649,90 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.029,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.231,90 €
<b>Betriebskosten:</b>	380,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Julian Pelzmann**

Schnirchgasse 17  
1030 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









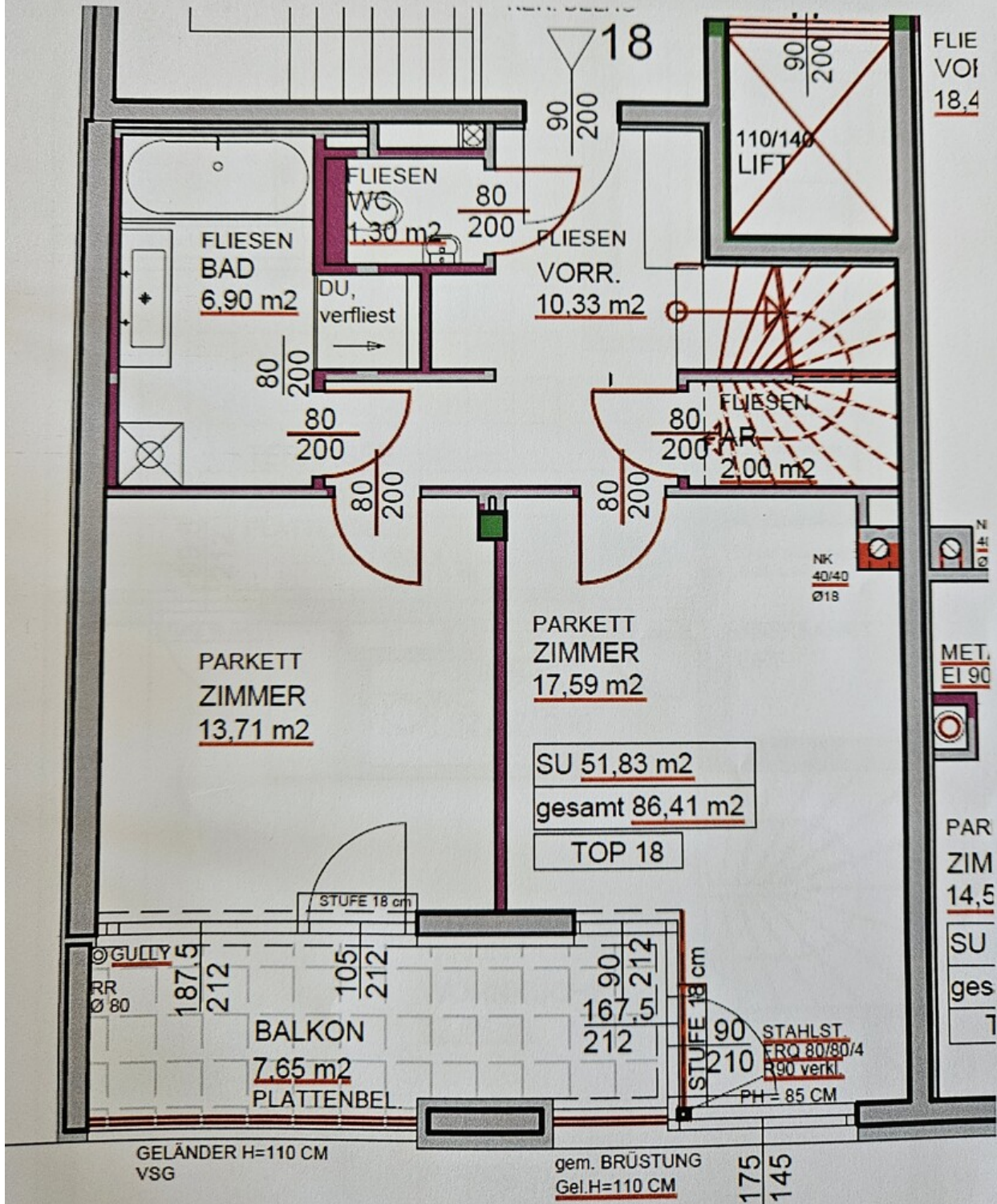






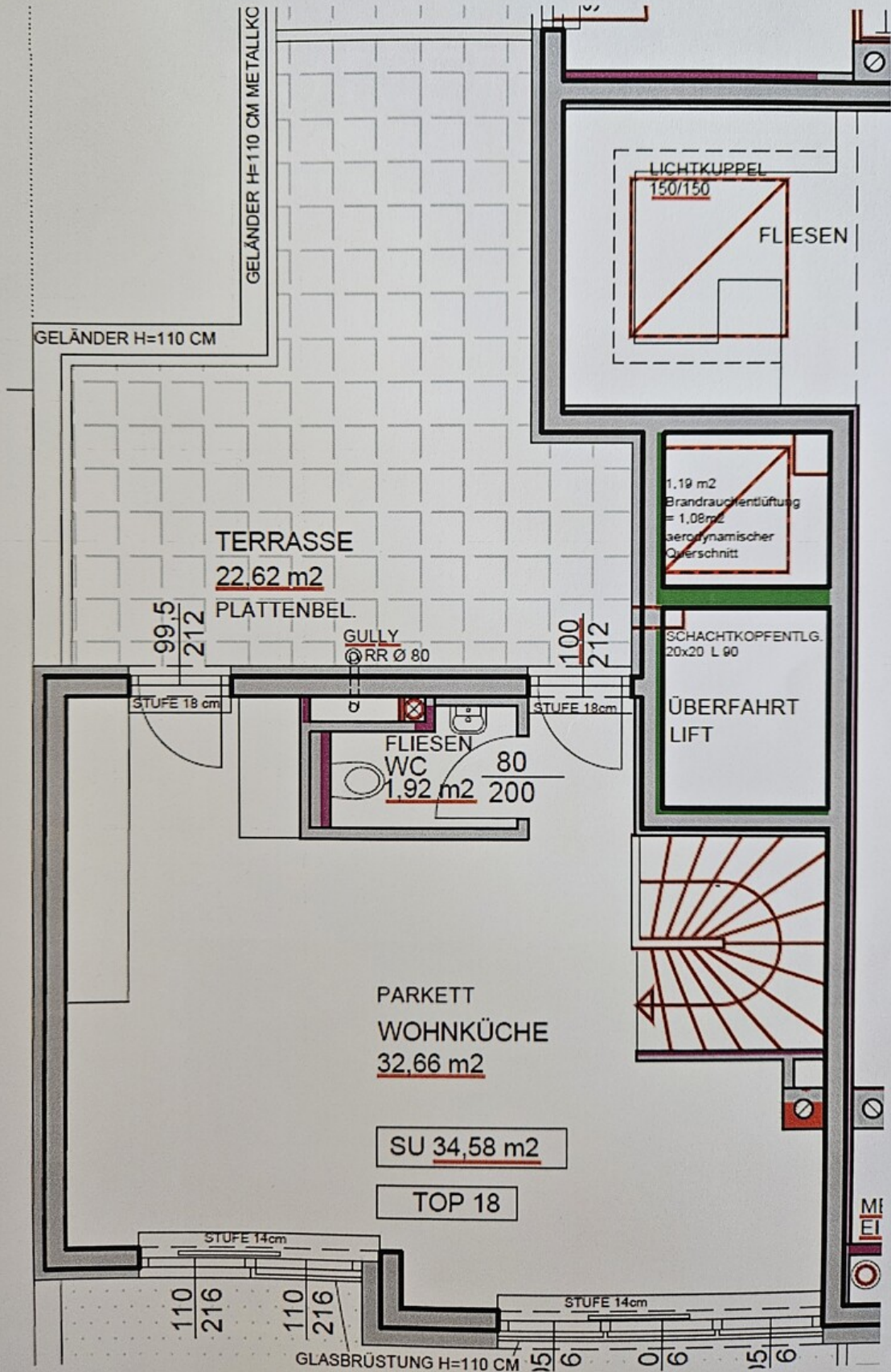


### Grundriss 1. Dachgeschoß-Ebene, Top 18





## 2. Dachgeschoß-Ebene, Top 18



## Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse, Kamin und Tiefgaragenplatz in 1050 Wien  
Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonette in der Oberen Amtshausgasse vereint urbanes Wohnen mit höchstem Komfort und stilvoller Eleganz. Auf zwei Ebenen eröffnet sich ein Wohnkonzept, das durch hochwertige Materialien, eine klare Architektur und ein durchdachtes Raumgefühl besticht. Bereits beim Betreten des Eingangsbereichs wird die Qualität der Ausstattung spürbar. Maßgefertigte Einbauschränke im Vorraum und im WC schaffen dezenten Stauraum und unterstreichen das durchdachte Wohnkonzept. Die beiden Schlafzimmer im unteren Geschoss sind ruhig gelegen und bieten mit edlen Parkettböden und großen Fenstern ein angenehmes Wohnambiente. Das stilvolle Badezimmer ist mit exklusiven Möbeln von Laufen, hochwertigen Joop-Accessoires sowie einer Badewanne und Dusche ausgestattet. Ein separates WC und ein Balkon ergänzen diese Ebene perfekt. Über eine elegante Treppe gelangt man in das obere Geschoss, das durch seine offene Architektur und den hellen Wohnraum beeindruckt. Die großzügige Wohnküche mit rund 33 Quadratmetern bildet das Herzstück der Wohnung. Hier trifft zeitloses Design auf wohnliche Atmosphäre: eine hochwertige Next125-Küche, ein Liebherr-Weinkühlschrank und der moderne Brunner-Kamineinsatz schaffen ein Umfeld, das gleichermaßen zum Genießen und Entspannen einlädt. Eine Klimaanlage sorgt auch in den Sommermonaten für angenehme Temperaturen. Von hier aus öffnet sich der Zugang zur großzügigen Dachterrasse mit rund 22 Quadratmetern, die mit Loungemöbeln und einem Griller ausgestattet ist. Sie bietet einen herrlichen Blick über die Dächer Wiens und ist der ideale Ort, um den Sonnenuntergang und ruhige Abende in privater Atmosphäre zu genießen. Die Wohnung ist über einen Lift direkt erreichbar und verfügt über einen eigenen Tiefgaragenplatz im Haus. Mit einer Wohnfläche von rund 86 Quadratmetern und einer perfekt nutzbaren Terrasse vereint sie Großzügigkeit, Qualität und exklusives Stadtwohnen auf höchstem Niveau. Diese Maisonette ist ein einzigartiges Refugium für Menschen, die Wert auf Design, Qualität und eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre legen. Sie bietet den Komfort eines Stadthauses und das Gefühl eines privaten Rückzugsortes über den Dächern Wiens. Die monatliche Miete beträgt 2.750 €, der Tiefgaragenplatz wird mit 150 € zusätzlich verrechnet.