



Inserat ID: 230770

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Miete

Gesamtkosten:2450€

Straße:

1060 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 90.24m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 179.41m<sup>2</sup>

### **Kontaktinformationen:**

Deniz Canakli

Tel: +43 660 3285843

dc@novel-real.at

## **Einzigartiges Townhouse mit Garten und großer Dachterrasse in Top Lage des 6. Bezirks**



Zur Vermietung gelangt ein exklusives Townhouse mit großzügigen Freiflächen in ausgezeichneter Lage des 6. Wiener Gemeindebezirks. Das moderne Wohnhaus erstreckt sich über drei Ebenen und befindet sich ruhig gelegen im Innenhof einer hochwertigen Wohnanlage.

Die außergewöhnliche Architektur, kombiniert mit lichtdurchfluteten Räumen, privaten Gartenflächen und mehreren Terrassen, vermittelt ein einzigartiges Wohngefühl mit viel Ruhe und Privatsphäre mitten in der Stadt.

Auf der ersten Ebene befinden sich zwei ruhig gelegene Schlafzimmer, die jeweils direkten Zugang in den eigenen Gartenbereich bieten, sowie zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer.

Die zweite Ebene bildet das Herzstück des Townhouses: Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche und direktem Ausgang auf die Terrasse schafft ein offenes und repräsentatives Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Dachterrasse auf der dritten Ebene, welche in absolut ruhiger Atmosphäre zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die exklusive Ausstattung umfasst edle Vollholzparkettböden, die den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre verleihen. Bodentiefe, dreifach verglaste Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Wohngefühl. Fußbodenheizung sowie Raumkühlung garantieren ganzjährig höchsten Wohnkomfort und eine individuelle Temperaturregelung nach persönlichen Bedürfnissen.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich angemietet werden

Raumaufteilung:

Gartengeschoss

Großzügiges Vorzimmer

Zwei ruhige Schlafzimmer mit direktem Zugang in die jeweiligen Gartenbereiche

Zwei elegante Badezimmer

eines mit Badewanne

eines mit Dusche

Gäste-WC mit Handwaschbecken

Abstellraum

Zwei Garten-/Terrassenbereiche

Obergeschoss

Großzügiger Wohn-/Essbereich

Hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten

Direkter Ausgang auf die Terrasse

Elegantes Badezimmer mit Dusche und WC

Terrasse

Dachterrasse

Sonnige Dachterrasse

Wasseranschluss

Steckdose

Beleuchtung

Ausstattung:

Hochwertige Miele-Geräte in der Küche

Sanitärausstattung von Grohe

Edle Vollholzparkettböden

Fußbodenheizung

Raumkühlung / Klimaanlage von LG

Videogegensprechanlage

Elektrische Außenjalousien

Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster

Lage:

Der 6. Bezirk bietet alles, was sich Urbanisten von einem Leben in der Stadt erwarten. Dank einer sehr dichten Infrastruktur ist Mariahilf einerseits leicht zu erreichen und auch sehr einfach zu verlassen. Zahlreiche Buslinien sowie die U3, U4 und U6 durchqueren den Bezirk. Kindergärten, Schulen und Gymnasien bilden die Basis für eine gediegene Ausbildung und machen den Bezirk für Familien besonders interessant. Mariahilf bietet aber auch viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. 11 Parks stehen den Einwohnern insgesamt zur Verfügung. Der größte Park Mariahilfs ist der Esterhazy-Park mit dem berühmten Flakturm, in dem heute das Haus des Meeres untergebracht ist. Komplettiert wird das Freizeitangebot durch renommierte Theater und Kinos sowie dem zum kulinarischen Hot Spot avancierte Naschmarkt. Die U-Bahn Linie U4 (Margareten Gürtel) befindet sich in unmittelbarer Nähe Ihres Hauses und verbindet Sie hervorragend mit dem öffentlichen Wiener Streckennetz. So erreichen Sie in wenigen Minuten die Mariahilfer Straße mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur, den Hauptbahnhof oder die Wiener Innenstadt.

\*Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er ? entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers ? einseitig nur für den Vermieter tätig ist. Infrastruktur / EntfernungsgesundheitArzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 90.24m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 179.41m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Fern,

hwbwert: 30.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.85m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 2450€

## Kontaktinformationen

Vorname: Deniz

Nachname: Canakli

Tel.: +43 660 3285843

E-Mail: dc@novel-real.at