

Wohnhighlight über den Dächern Wiens

 IMMOQUELLE



Objektnummer: 6674/170

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	124,89 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 61,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	1.198.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

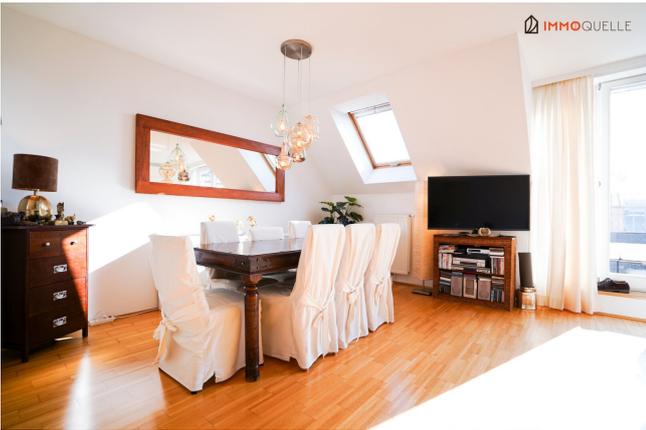
Ihr Ansprechpartner

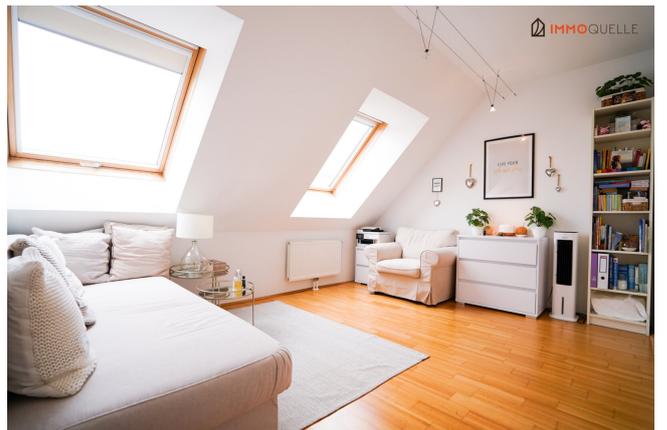
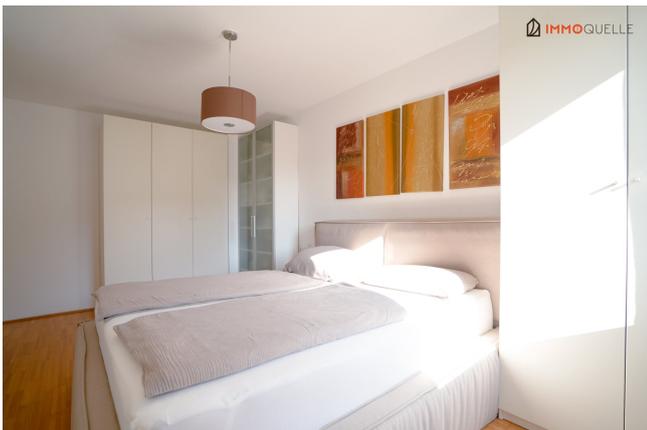


Jürgen Nussbaumer

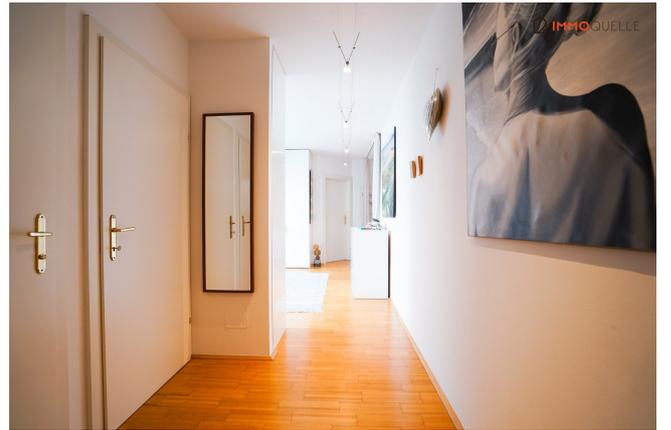
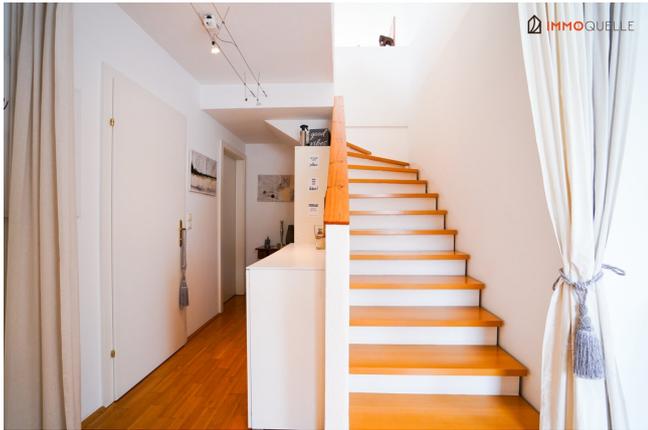
IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

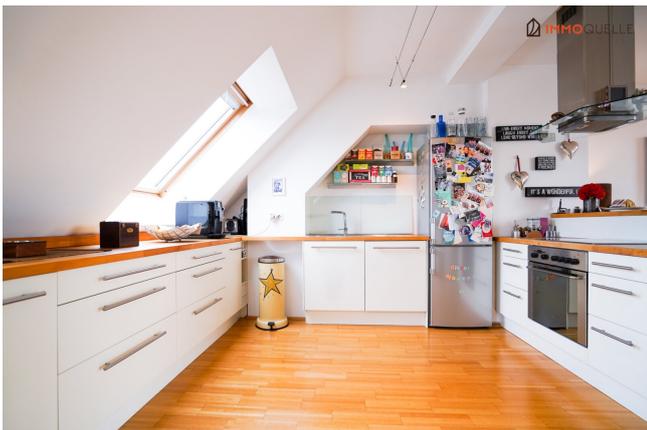


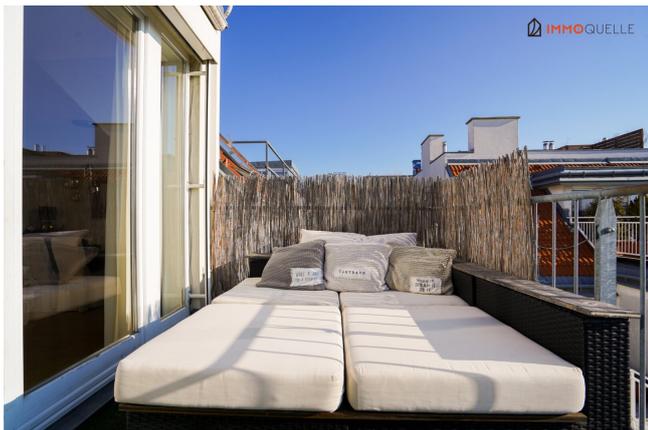




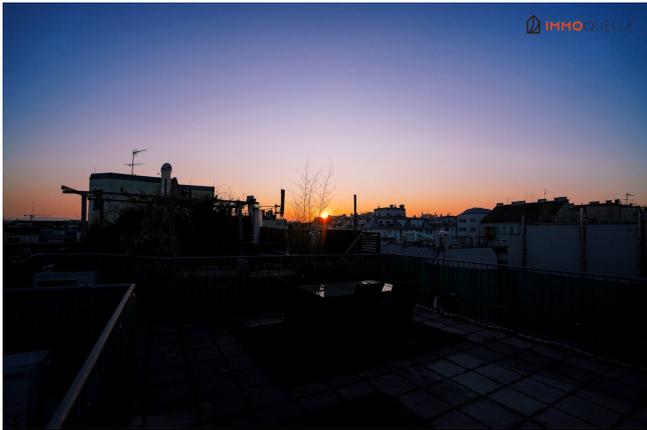


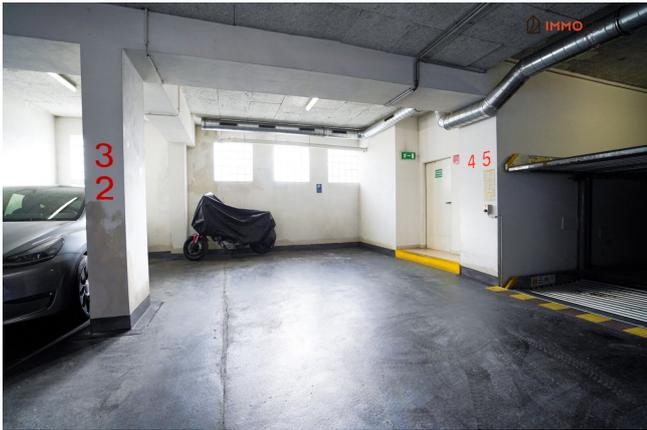












ERDGESCHOSS - MAISONNETTEWOHNUNG

Wohnhightlight über den Dächern Wiens
 Einzigartige Dachgeschoss-Maisonette mit 350°-Dachterasse, Teilgarage und modernem Konstruktiv-Neubauwerk

Adresse: 1060 Wien, Sandwirtsasse 3

01	VORRÄUM	5,84 m ²
02	WC	3,34 m ²
03	AR	1,71 m ²
04	DIELE	25,71 m ²
05	ZIMMER	13,12 m ²
06	BAD	8,16 m ²
07	SCHLAFEN	15,43 m ²

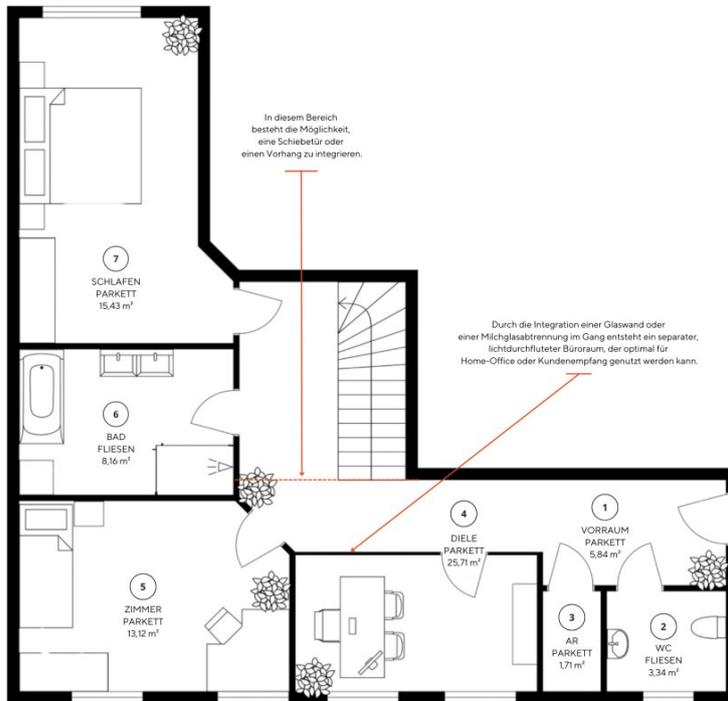
Wohnfläche EG: ca. 73,31 m²

Stand: Februar 2025

Verkauf: **IMMOQUELLE**
 Wien Leopold-Platz 28, 1020 Wien
 +43 660 7000199
 office@immoquelle.at
 www.immoquelle.at

ERDGESCHOSS - MAISONNETTEWOHNUNG

HOME-OFFICE-GRUNDRISS ODER PRAXIS-WOHNUMGRUNDRISS



Wohnhighlight über den Dächern Wiens

Einzigartige Dachgeschoss-Maisonette mit 360° - Dachterrasse, Tiefgarage und modernem Komfort nahe Naschmarkt



Adresse: 1060 Wien, Sandwirtgasse 3

01 VORRAUM	5,84 m ²
02 WC	3,34 m ²
03 AR	1,71 m ²
04 DIELE	25,71 m ²
05 ZIMMER	13,12 m ²
06 BAD	8,16 m ²
07 SCHLAFEN	15,43 m ²

Wohnfläche EG: ca. 73,31 m²

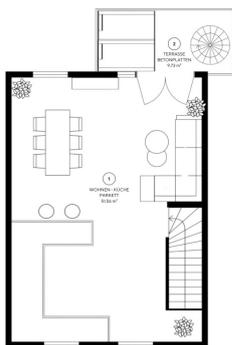
Stand: Februar 2025

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

1. STOCK - MAISONNETTEWOHNUNG



Wohnhighlight über den Dächern Wiens

Einzigartige Dachgeschoss-Maisonette mit 360° - Dachterrasse, Tiefgarage und modernem Komfort nahe Naschmarkt



Adresse: 1060 Wien, Sandwirtgasse 3

01 WOHNEN - KÜCHE	51,56 m ²
Wohnfläche 1.Stock:	ca. 51,56 m²
02 TERRASSE	9,73 m ²

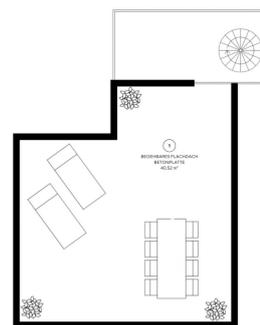
Stand: Februar 2025

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

DACHTERRASSE - MAISONNETTEWOHNUNG



Wohnhighlight über den Dächern Wiens

Einzigartige Dachgeschoss-Maisonette mit 360° - Dachterrasse, Tiefgarage und modernem Komfort nahe Naschmarkt



Adresse: 1060 Wien, Sandwirtgasse 3

01 BEGANG FLACHDACH	40,52 m ²
---------------------	----------------------

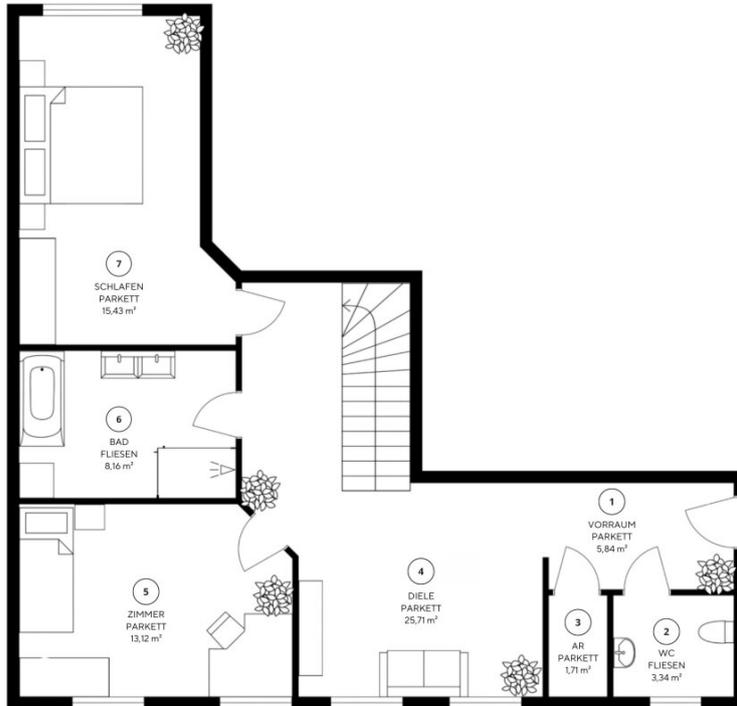
Stand: Februar 2025

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

ERDGESCHOSS - MAISONNETTEWOHNUNG



Wohnhighlight über den Dächern Wiens

Einzigartige Dachgeschoss-Maisonette mit 360° - Dachterrasse, Tiefgarage und modernem Komfort nahe Naschmarkt



Adresse: 1060 Wien, Sandwirtgasse 3

01	VORRAUM	5,84 m ²
02	WC	3,34 m ²
03	AR	1,71 m ²
04	DIELE	25,71 m ²
05	ZIMMER	13,12 m ²
06	BAD	8,16 m ²
07	SCHLAFEN	15,43 m ²

Wohnfläche EG: ca. **73,31 m²**

Stand: Februar 2025

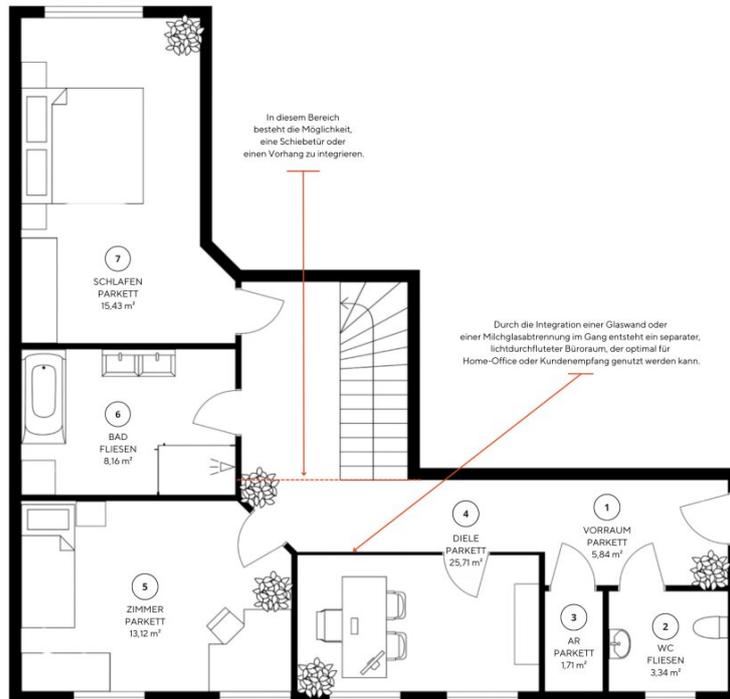
Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

ERDGESCHOSS - MAISONNETEWOHNUNG

HOME-OFFICE-GRUNDRISS ODER PRAXIS-WOHNUMGRUNDRISS



Wohnhighlight über den Dächern Wiens

Einzigartige Dachgeschoss-Maisonette mit 360°-Dachterrasse, Tiefgarage und modernem Komfort nahe Naschmarkt



Adresse: 1060 Wien, Sandwirtgasse 3

01	VORRAUM	5,84 m ²
02	WC	3,34 m ²
03	AR	1,71 m ²
04	DIELE	25,71 m ²
05	ZIMMER	13,12 m ²
06	BAD	8,16 m ²
07	SCHLAFEN	15,43 m ²

Wohnfläche EG: ca. 73,31 m²

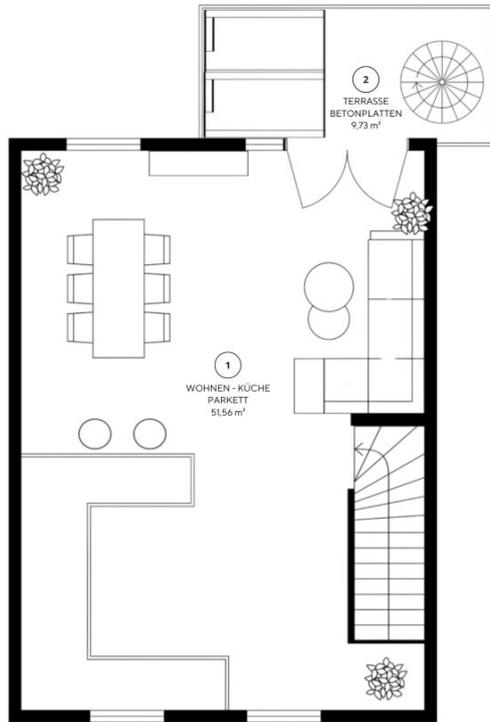
Stand: Februar 2025

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

1.STOCK - MAISONNETTEWOHNUNG



Wohnhighlight über den Dächern Wiens

Einzigartige Dachgeschoss-Maisonette mit 360° - Dachterrasse, Tiefgarage und modernem Komfort nahe Naschmarkt



Adresse: 1060 Wien, Sandwirtgasse 3

01 WOHNEN - KÜCHE 51,56 m²

Wohnfläche 1.Stock: ca. 51,56 m²

02 TERRASSE 9,73 m²

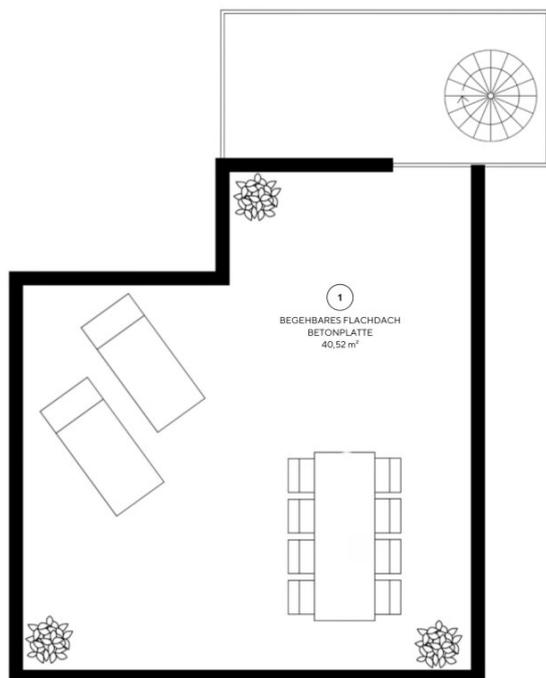
Stand: Februar 2025

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

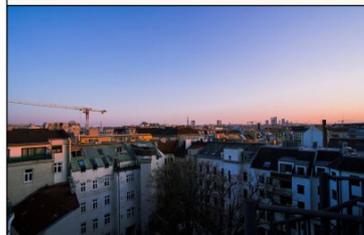
Kaiser Joseph Platz 2B, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

DACHTERRASSE - MAISONNETTEWOHNUNG



Wohnhighlight über den Dächern Wiens

Einzigartige Dachgeschoss-Maisonette mit 360° - Dachterrasse, Tiefgarage und modernem Komfort nahe Naschmarkt



Adresse: 1060 Wien, Sandwirtgasse 3

01 BEGEH. FLACHDACH 40,52 m²

Stand: Februar 2025

Verkauf:

 **IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 2B, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Wohnhighlight über den Dächern Wiens zu verkaufen

Einzigartige Dachgeschoss-Maisonette mit 360° - Dachterrasse, Tiefgarage und modernem Komfort nahe Naschmarkt

Herzlich willkommen in der Sandwirtgasse – Ihrem neuen Zuhause in Wiens pulsierendem 6. Bezirk!

Diese **exklusive Dachgeschoss-Maisonette** vereint modernes Wohnambiente, historischen Flair und eine **spektakuläre 360°-Dachterrasse**, die Ihnen einen **unvergleichlichen Blick über die Stadt und auf die Karlskirche** bietet. Lassen Sie sich von den **lichtdurchfluteten Räumen** und dem einzigartigen Lebensgefühl in Mariahilf begeistern.

Mit einer Wohnfläche von ca. 124,89 m² erstreckt sich diese Maisonette über das Dachgeschoss und begeistert mit einem klar durchdachten Raumkonzept. Schon im Vorraum erfasst Sie **ein Gefühl von Großzügigkeit**: Hier befindet sich ein praktischer Abstellraum für Schuhe, Jacken und Haushaltsutensilien sowie ein separates geräumiges WC mit Fenster. Die offene Diele schafft Raum für eine kreative Arbeitsplatzlösung oder einen gemütlichen Lese- und Rückzugsbereich.

Linker Hand finden Sie das erste Schlafzimmer, das sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Daneben befindet sich das moderne Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche – selbstverständlich mit Waschmaschinenanschluss. Das Schlafzimmer punktet mit seiner östlichen Ausrichtung, viel Morgensonne und reichlich Platz für individuelle Schranklösungen.

Eine Vollholztreppe führt in die zweite Wohnebene: Hier erwartet Sie **ein offener Wohn- und Essbereich von über 50 m²**, in dem bodentiefe Fensterfronten für ein herrlich leichtes Wohngefühl sorgen. Die zeitgemäße Küche, ausgestattet mit hochwertigen Geräten und einer cleveren Aufteilung, lädt zu geselligen Kochabenden mit Freunden und Familie ein. Über eine Terrassentür gelangen Sie auf die erste Freifläche (ca. 9,73 m²), die zum gemütlichen Frühstück in der Sonne oder zum abendlichen Ausklang bei einem Glas Wein einlädt.

Eine Wendeltreppe führt Sie zur dritten Wohnebene und einem absoluten Highlight: der **rund 40 m² großen 360°-Dachterrasse**. Hier genießen Sie einen **atemberaubenden Blick über Wiens Dachlandschaft** – vom Sonnenaufgang bis in die lauen Abendstunden. Ob Grillecke,

Sonnenliege oder gemütliche Outdoor-Lounge: Ihr Leben verlagert sich in den warmen Monaten einfach nach draußen.

Die ruhige Sandwirtgasse liegt nur wenige Schritte von der Gumpendorfer Straße entfernt und **vereint städtisches Leben mit erholsamer Abgeschlossenheit**. Dank der U-Bahn-Stationen Pilgramgasse (U4, zukünftig auch U2) und Gumpendorfer Straße (U6) sowie der Buslinien 13A, 14A und 57A sind Sie perfekt angebunden. Die Mariahilfer Straße, einer der größten Shopping-Boulevards Europas, ist fußläufig erreichbar und bietet ein breit gefächertes Angebot an Geschäften, Restaurants und Cafés. Ein besonderes Highlight ist der nahegelegene **Wiener Naschmarkt**, der mit seinen vielfältigen Marktständen und internationalen Köstlichkeiten zu einer kulinarischen Entdeckungsreise einlädt. Auch das Haus des Meeres und das Raimund Theater liegen in unmittelbarer Nähe und sorgen für ein abwechslungsreiches Kultur- und Freizeitprogramm.

Diese Dachgeschoss-Maisonette ist die perfekte Wahl für **Paare, junge Familien, urbane Professionals** und alle, die das Leben im Herzen Wiens in vollen Zügen genießen möchten. Der gekonnte Mix aus **historischem Charme und moderner Ausstattung**, die Tiefgarage ohne Duplex-System und die spektakuläre Dachterrasse machen dieses Objekt zu einem echten Juwel mit hohem **Wertsteigerungspotenzial**.

Wenn Sie sich nach einem **lichtdurchfluteten Zuhause** mit einzigartigem Fernblick sehnen und gleichzeitig die Vorzüge einer erstklassigen Infrastruktur schätzen, sollten Sie diese Gelegenheit nicht verpassen.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Traumwohnung verzaubern. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Heim persönlich vorzustellen!

Telefon: 0660 6794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. IMMOVENCE GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap