

Sehr exklusiv und behutsam renoviertes Dachgeschoss



Eckdaten der Immobilie:

Wohnfläche:	80,58 m ²
Möbiliar:	Küche, Bad, diverse edle und dezente Einbauten vom Tischler
Heizung:	Fußboden und Wandheizung bzw. -kühlung mittels Wärmepumpe von DAIKIN
Stockwerk:	Dachgeschoss, modernster Lift vorhanden
Zustand:	sehr gepflegter Zustand, neuwertig, de facto Erstbezug
Zimmer:	2
Beziehbar:	zwischen 15.12.2025 und 1.1.2026
Gesamtmiete:	€ 1.790, -- pro Monat (bereits inkl. Hausbetriebskosten)
Kaution:	€ 6.000,--
Energieausweis:	HWB: Klasse B 42,7 kWh/m ² a fGEE: Klasse A 0,80
Keine Provision:	Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision!



Objektbeschreibung:

In einem der ältesten Häuser des Karmeliter Viertels, dem sogenannten „Pabsthaus“ wurde vor wenigen Jahren unter Einbeziehung des Bundesdenkmalamtes sehr behutsam und unglaublich geschmackvoll das Dachgeschoss ausgebaut. Hier gelangt nun eine knapp über 80 m² große, sehr exklusive und extravagante Wohnung zur Vermietung. Der Eigentümer hat sie ursprünglich für sich selbst mit viel Liebe und Geschmack saniert und eingerichtet.

Der Architektin ist es dank hoher Ansprüche an Qualität und Ökologie auf einzigartige Weise gelungen modernste Technik (Wärmepumpe von Daikin, Fußboden- und Wandheizung bzw. -kühlung, ausgezeichnete Wärmedämmung, 3-fach verglaste Velux-Fenster mit Regensensor und Touchscreen Fernbedienung, elektrische Außenrollos, Sicherheitstür der Klasse WKIII, ...) mit historischen Elementen, die behutsam renoviert und wieder hergestellt wurden, zu kombinieren. Herausgekommen ist dabei eine unglaublich heimelige und gemütliche und dabei trotzdem sehr „coole“ loftartige Wohnung auf 2 Ebenen, die einfach das gewisse „Etwas“ hat (unten Vorraum (8,91 m²), Badezimmer (5,30 m²) und Wohn-/Essbereich (33,13 m²) mit traumhafter Küche, oben Schlafen und Büro mit insgesamt 33,24 m²).

Von außen merkt man dem Haus nicht viel an, doch bereits nach dem Öffnen des wunderschönen Haustors ist man tief beeindruckt. Der Eingangsbereich und das Stiegenhaus wurden in Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt aufwendig restauriert und ein Beleuchtungskonzept ausgearbeitet. Historische Elemente wie z.B. die Brunnenschale im Eingangsbereich, wurden wiederhergestellt. Von dort führt Sie ein moderner Aufzug ins Dachgeschoss.

Die Heizung der Wohnungen erfolgt sehr energiesparend über eine Fußboden- und Wandheizung mittels hochmoderner Wärmepumpe von Daikin, die im Sommer auch kühlt und für ein besonders angenehmes Wohnklima sorgt. Völlig automatisiert werden die Dachflächenfenster bei einer gewissen Temperatur geöffnet und die Außenrollos heruntergefahren, sodass das Dachgeschoss auch im Sommer perfekt temperiert ist.

Eine sehr großzügige, grifflose, wunderschöne hellgraue Küche von EWE mit dezenter Steinplatte und Miele Geräten (Dampfgarer, Induktionsherd, Backofen, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler) fügt sich perfekt in dieses gediegene Ambiente ein. Ebenso passen die hochwertigen nach Maß gefertigten Einbauten vom Tischler, die man in der gesamten Wohnung findet, wunderschön in diese extravagante Dachgeschosswohnung.

Durch die loftartige, offene Konstruktion der Wohnung und Aufteilung als Maisonette (Schlafen und Büro oben, Küche, Badezimmer und Wohnen unten) ist die Wohnung ein Traum für Singles oder Pärchen, für eine Familie mit Kindern allerdings weniger geeignet.

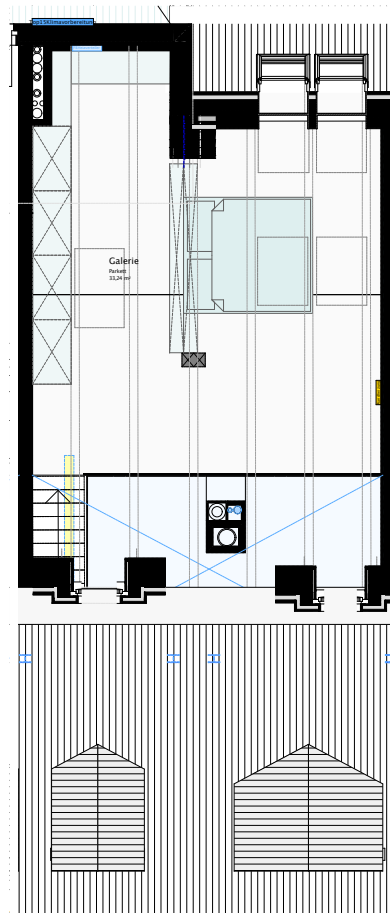
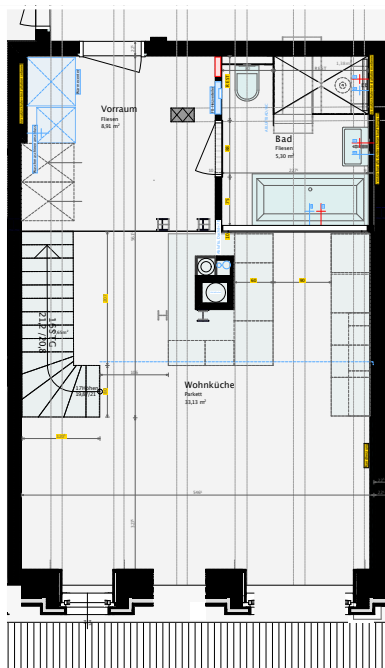
Sehr geringe Energiekosten durch Wärmepumpe und modernste Technologie.

Die Wohnung wird vorerst befristet auf 5 Jahre vermietet. Eine Verlängerung ist ziemlich sicher möglich.

Im Erdgeschoss findet man ebenerdig einen Fahrradabstellraum sowie das eigene moderne Kellerabteil.

Lage und Infrastruktur:

Dieses denkmalgeschützte Objekt liegt mitten im wunderschönen Karmeliter Viertel und sehr nahe zum 1. Bezirk. Als Seitenstraße ist die Haidgasse eine Einbahnstraße, öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahn-Station Taborstraße, Straßenbahnlinien 1 und 2 sowie Busstation 5A und N29) liegen in unmittelbarer Nähe! Vor allem der nahegelegene Karmelitermarkt bietet umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und hippe Restaurants. In der Umgebung finden sich weitere Lebensmittelgeschäfte, Drogerien sowie eine Apotheke. Der Augarten lässt sich gemütlich in 5 Minuten zu Fuß erreichen und lädt zu herrlichen Spaziergängen ein.



Top 15 Wohnfläche 80,58m ²	
1020, Haidgasse 6	
	Arch. DI Elisabeth Cziep
	stadtmisch befähigte architektonische Zeichnerin
	t +43 676 975 96 57 a S. Jurekberggasse 29 / 1 m cziep@cziep.at
Maßstab: 1:50	Datum: 13.07.2023

Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz
 Mobil: +43 664 460 0822
 E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu

Besichtigung sind sehr gerne auch am Abend und am Wochenende möglich! Bei weiteren Fragen oder für einen Besichtigungstermin, freue ich mich auf Ihren Anruf!

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für Richtig- und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.