

**Bestlage Nähe Mariahilferstraße! Exquisite  
6-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit romantischem  
Eigengarten und Garagenplatz**



**Objektnummer: 3439**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1060 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1824                              |
| Zustand:                      | Voll_saniert                      |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 158,95 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 280,71 m <sup>2</sup>             |
| Bürofläche:                   | 59,11 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 6                                 |
| Bäder:                        | 3                                 |
| WC:                           | 3                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Stellplätze:                  | 1                                 |
| Garten:                       | 54,68 m <sup>2</sup>              |
| Keller:                       | 5,74 m <sup>2</sup>               |
| Heizwärmebedarf:              | D 115,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,69                            |
| Kaufpreis:                    | 1.985.000,00 €                    |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 7.071,35 €                        |
| Betriebskosten:               | 239,48 €                          |
| USt.:                         | 51,49 €                           |
| Infos zu Preis:               |                                   |

Ein Garagenstellplatz kann optional um € 50.000,00 erworben werden.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Desirée Gottlieb**







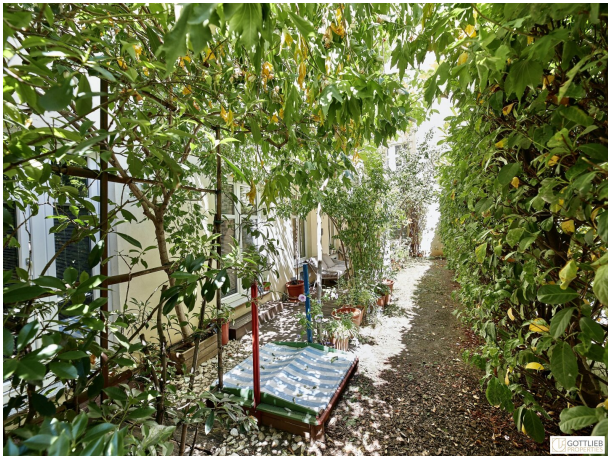




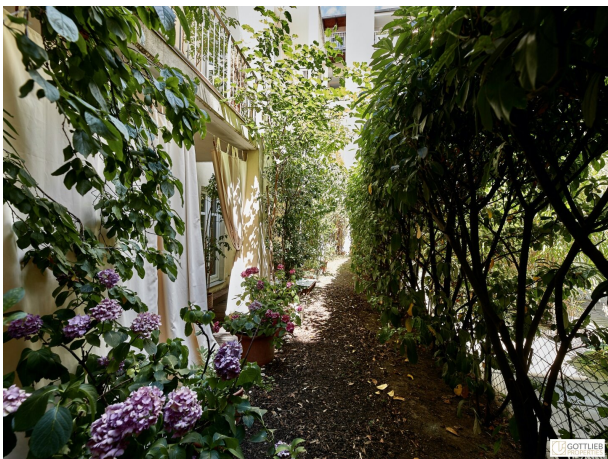








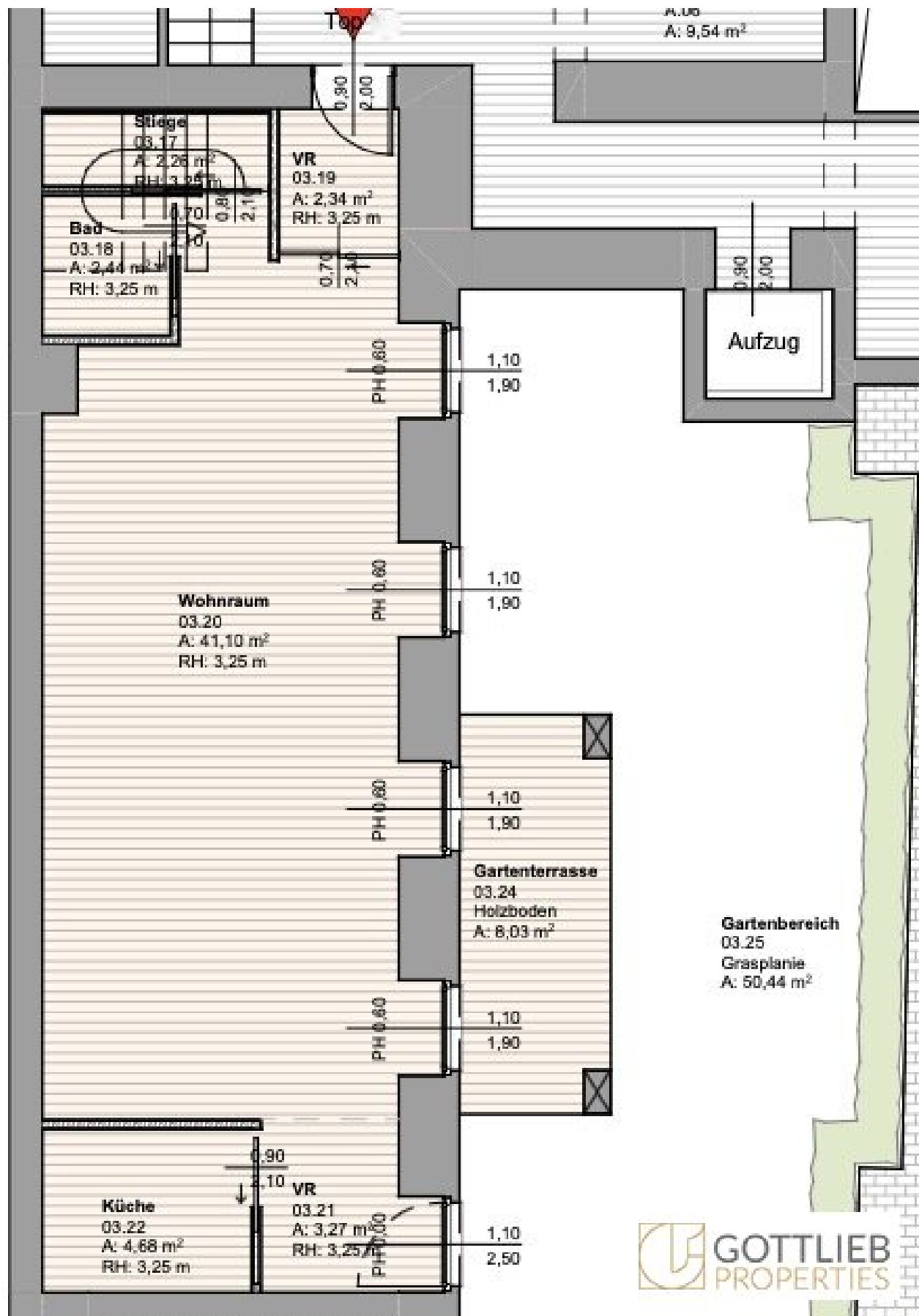














## Objektbeschreibung

Mitten im 6. Wiener Gemeindebezirk gelangt in einem umfassend sanierten Biedermeier-Haus aus dem Jahre 1824 mit typisch gegliederter Fassade, eine helle, gepflegte, sehr gut geschnittene Wohnung mit Büro auf zwei Ebenen mit ca. 159 m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 59 m<sup>2</sup> Bürofläche, einem Balkon sowie einem ca. 55 m<sup>2</sup> großen Garten zum sofortigen Verkauf.

Man betritt diese Wohnung im Erdgeschoss und gelangt über einen Eingangsbereich in den geräumigen Wohnraum, die Teeküche, ein Bad sowie eine Toilette. Vom Wohnzimmer aus erreicht man den romantischen Garten mit einer ca. 8 m<sup>2</sup> großen Terrasse - perfekt geeignet für gemütliche Sommerabende mit Freunden und Familie.

Über die Treppe im Eingangsbereich kommt man in das ca. 159 m<sup>2</sup> große Obergeschoss, das einen weitläufigen Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche, einen Balkon, fünf weitere Zimmer, drei begehbare Garderoben, ein Masterbad, ein weiteres Duschbad und zwei separate Toiletten bietet.

Diese wunderbar lichtdurchflutete Liegenschaft mit original erhaltenem Deckengewölbe hat **eine Wohn- und untergeordnete Bürowidmung**. Diese Kombination bietet **Wohnen und Arbeiten in einem entspannten sowie stilvollen Ambiente**.

Der Wohnung sind drei Kellerabteile zugeordnet.

**Ein Garagenstellplatz kann optional um € 50.000,00 erworben werden.**

+ barrierefrei

+ ca. 218 m<sup>2</sup> Wohn- und Bürofläche

+ ca. 55 m<sup>2</sup> Gartenfläche inklusive Terrasse

+ ca. 8 m<sup>2</sup> Balkon

+ Erdgeschoss und 1. Liftstock, bestehend aus

+ zwei Wohneinheiten und

+ Büro

+ Eingangsbereich



- + Flur
- + Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche
- + vier weitere Zimmer im Obergeschoss
- + Büroraum im Erdgeschoss
- + Teeküche
- + Masterbad
- + zwei Duschbäder
- + zwei separate Gästetoiletten
- + drei Schrankräume
- + der Wohnung sind drei Kellerabteile zugeordnet

## **Ausstattung**

- + Parkettböden
- + Fliesenböden
- + offener Kamin
- + komplett ausgestattete Küche mit Einbaugeräten
- + Wannenbad mit zwei Waschbecken sowie Handtuchwärmer
- + Duschbad
- + Gasetagenheizung
- + **Garagenstellplatz optional um € 50.000,00**

## **Verkehrsanbindung**

- + U-Bahn-Linien U3, U4, U6
- + Autobus-Linie 13A, 14A, 57A
- + Straßenbahn-Linie 18

## **Infrastruktur**

Die einzigartige Lage dieser Wohnung zwischen dem Haus des Meeres und der Fußgängerzone der Mariahilfer Strasse bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, diverse Lokale, klassische Wiener Kaffeehäuser, Ärzte, Banken sowie Apotheken. Der nahegelegene Naschmarkt mit seinen unverwechselbaren Marktständen und dem Flohmarkt lädt zum Verweilen und Einkaufen ein. Veranstaltungsorte, wie z.B. der 'Stadtsaal', das Apollo-Kino und kulturelle Angebote im Museumsquartier sowie im Kunst- und Naturhistorischen Museum, im Raimundtheater, genauso wie in der Wiener Innenstadt sind fußläufig sehr gut erreichbar und bieten gelungene Freizeitmöglichkeiten.

Als Naherholungsgebiet empfiehlt sich der Hubert-Marischka-Park sowie das 'Haus des Meeres' mit seinen Grünflächen und Spielplätzen.

Mit dem Auto gelangt man in Kürze über die Linke Wienzeile zur Wiener Westausfahrt in Fahrtrichtung Autobahn A1.

## **Sonstiges**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap