

## Stilvolle Altbauwohnung in historischem Wiener Gebäude mit Panoramablick und Terrasse



AI-edited version

**Objektnummer: 1558**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	268,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	1.880.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	955,31 €

## Ihr Ansprechpartner



### Kristina Ligere

Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2  
1020 Wien

T +436648707455  
H +436648707455

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



L LUXURY  
IMMOBILIEN



L LUXURY  
IMMOBILIEN

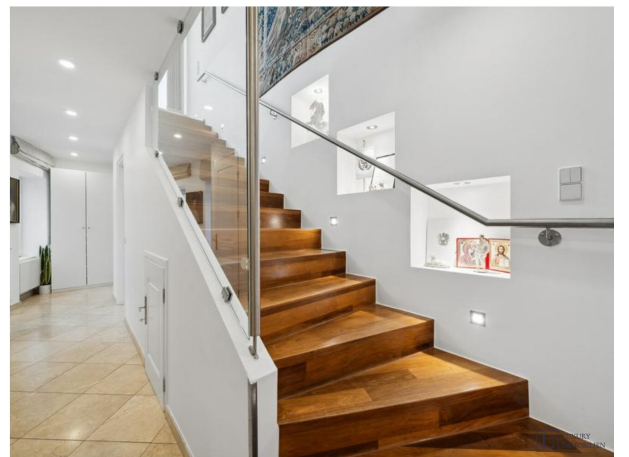


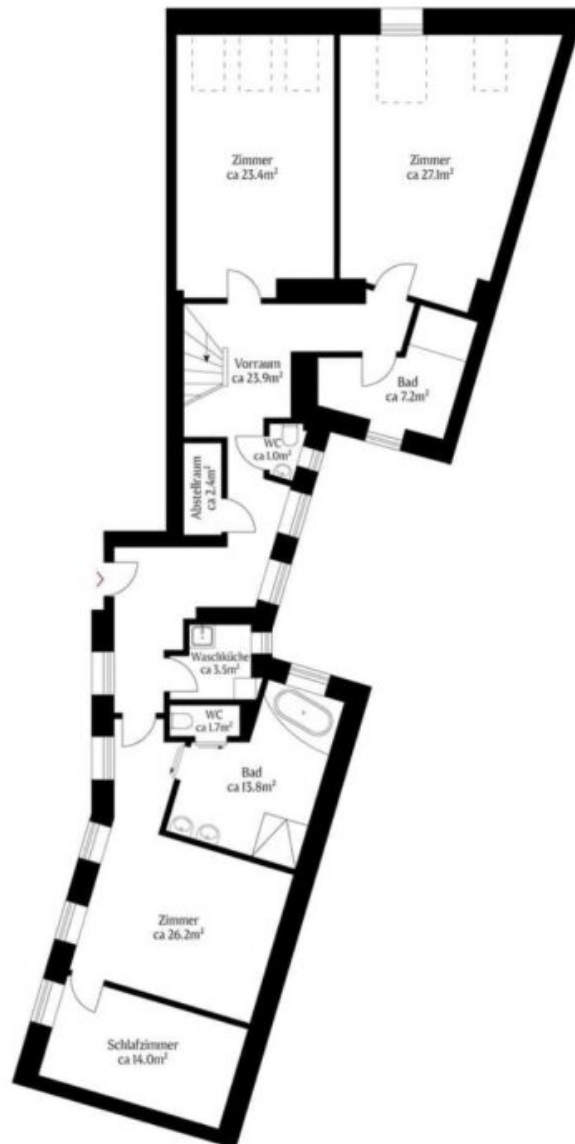
L LUXURY  
IMMOBILIEN











## Grundriss - Dachgeschoss Ebene 1



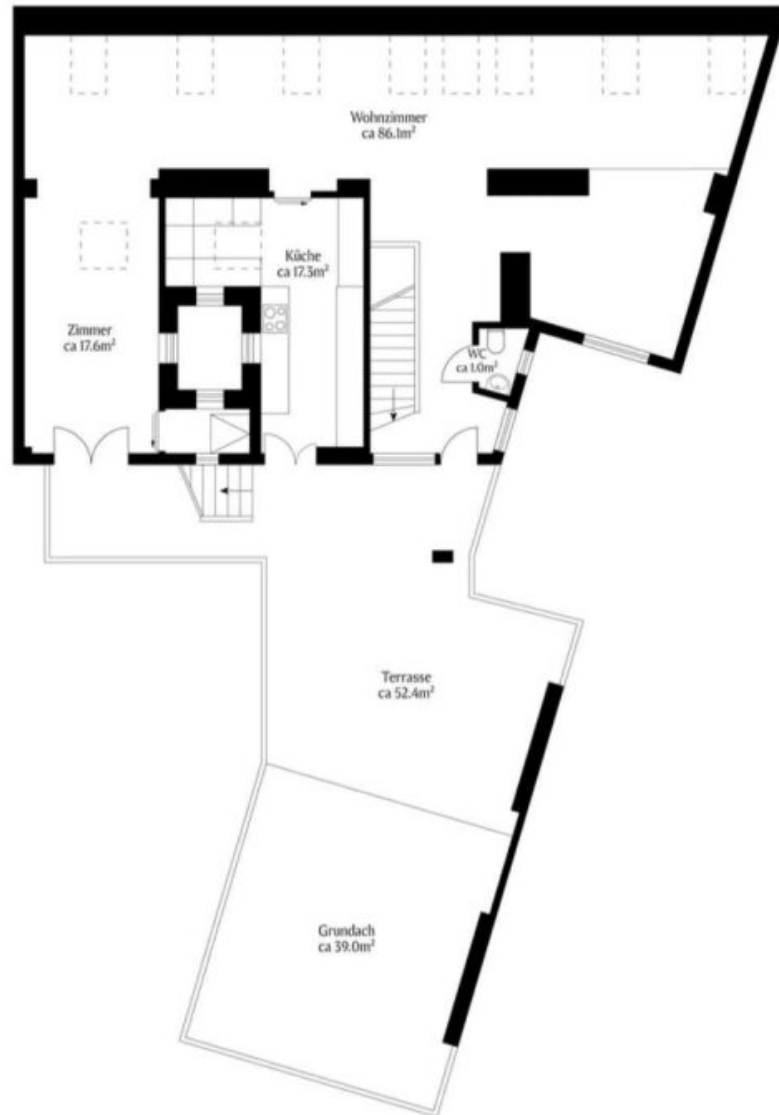
Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen

## Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher







## Grundriss - Dachgeschoss Ebene 2

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher keine Gewähr übernehmen



## Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Diese Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übergeben. Für die Richtigkeit der Angaben können wir daher

# Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen eine einzigartige Wohnung in einem historischen Gebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert, das 2006 umfangreich renoviert wurde, einschließlich des Ausbaus eines Dachgeschosses und der Installation eines Aufzugs. Dieses luxuriöse Wohnobjekt befindet sich im Herzen von Wien, nur wenige Gehminuten von den beliebten Vierteln Naschmarkt und Mariahilferstraße entfernt.

## Fläche und Grundriss:

- Gesamtwohnfläche: 268 m<sup>2</sup>
- Die Wohnung besteht aus 6 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer.
- Bequeme Aufteilung auf zwei funktionale Etagen: Die erste Etage ist die Schlafetage, die zweite Etage die Gäste-Etage.

## Erste Etage:

- Geräumiges Hauptschlafzimmer mit eigenem Ankleidezimmer und Badezimmer, ausgestattet mit Whirlpool, Dusche und Doppelwaschbecken.
- Zwei weitere Schlafzimmer, die ein gemeinsames Badezimmer nutzen.
- Weitere Räumlichkeiten: separates WC, Abstellräume und Vorratskammer.

## Zweite Etage:

- Riesiges Wohnzimmer von etwa 86 m<sup>2</sup>, ideal für Empfänge und Familienabende.
- Separate Küche mit hochwertiger NEFF-Ausstattung.
- Ein weiteres Zimmer, das als Büro oder Personalraum genutzt werden kann.

### **Terrassen und zusätzliche Räumlichkeiten:**

- Große Terrasse von 52 m<sup>2</sup> mit Panoramablick auf die Stadt.
- Schöne Dachterrasse von 40 m<sup>2</sup> mit drei Ausgängen ins Freie.
- Offene Fläche von 92 m<sup>2</sup>, die einzigartige Bedingungen für Erholung und Unterhaltung schafft.
- Anschluss für die Installation eines Whirlpools vorhanden.

### **Komfort und Sicherheit:**

- Die Wohnung ist mit einer Heizungsanlage mit zwei Wärmespeichern und Fußbodenheizung im zweiten Stock ausgestattet.
- 5 Klimaanlage sorgen für ein angenehmes Klima in der heißen Jahreszeit.
- Weitere Annehmlichkeiten: Alarmanlage, Safe, manuell gesteuerte Jalousien.

### **Stellplatz**

- In der Nähe der Immobilie, nur ca. 100 Meter entfernt, befindet sich eine Garage, in der Sie einen Stellplatz für 150 € pro Monat mieten können.

Die Wohnung vereint historischen Charme und moderne Annehmlichkeiten und bietet ihren Eigentümern ideale Bedingungen für das Leben im Herzen von Wien. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Teil dieses außergewöhnlichen Ortes zu werden!

Bei Besichtigungswünschen bzw. für weitere Informationen steht Ihnen Kristina Ligere unter [+43 664 8707455](tel:+436648707455) oder per E-Mail unter [info@luxury-vienna.com](mailto:info@luxury-vienna.com) gerne zur Verfügung.

Besuchen Sie unsere Website [www.luxury-vienna.com](http://www.luxury-vienna.com), um weitere großartige Objekte zu sehen!

Selber eine Immobilie zu vermarkten? Wir freuen uns, Ihnen helfen zu können.

Informieren Sie sich über das Leistungspaket, das Sie bei einer Zusammenarbeit mit uns erhalten

[luxury-vienna.com/de/for-owners](http://luxury-vienna.com/de/for-owners)

*\*Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

*\*\*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.*

## **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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap