Das Besondere... Ihre exklusive Luxusresidenz am Wiener Naschmarkt- Park! Viel Liebe zum Detail + Hochwertig möbliert + Design + Eleganz! Alles was das Herz begehrt.... Aber Vorsicht - Sie werden sich verlieben!

Objektnummer: 282016

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

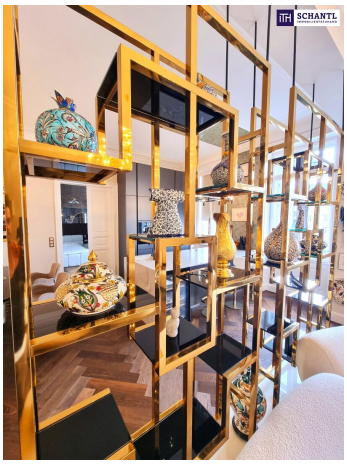
Adresse	Linke Wienzeile
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien,Mariahilf
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	167,46 m²
Nutzfläche:	168,06 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	5,39 m²
Heizwärmebedarf:	D 121,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,41
Kaufpreis:	2.390.000,00 €
Kaufpreis / m²:	14.221,11 €
Betriebskosten:	384,58 €
USt.:	38,46 €

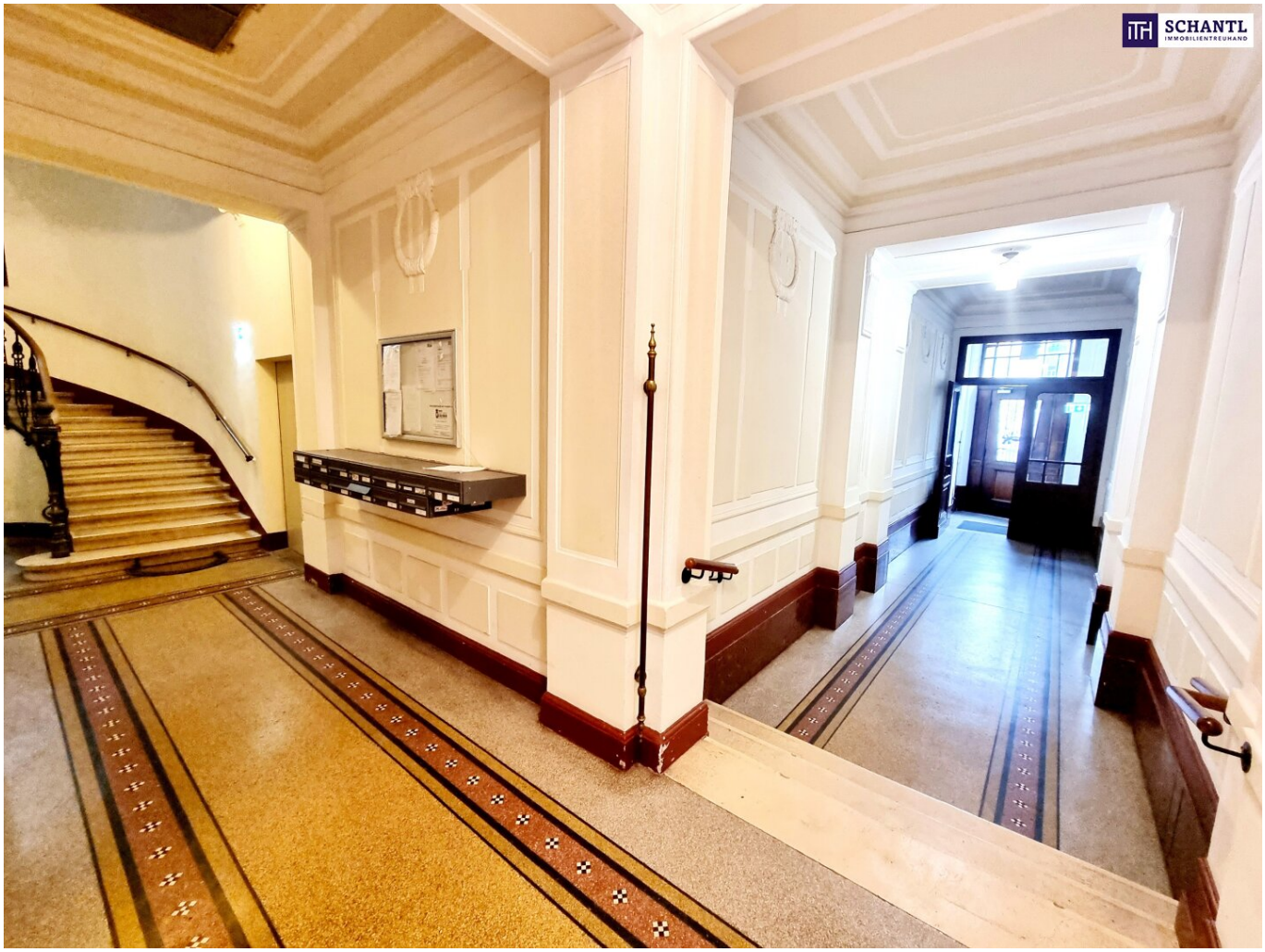
Provisionsangabe:

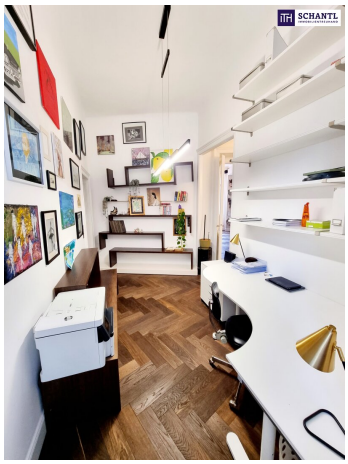
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

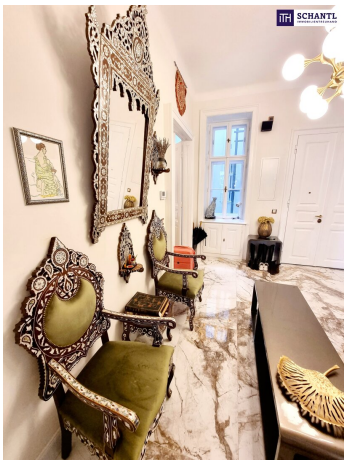
Ihr Ansprechpartner

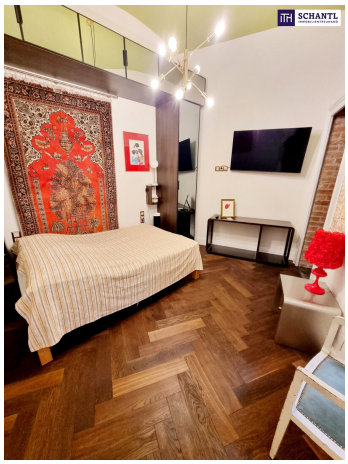
Samir Agha-Schantl

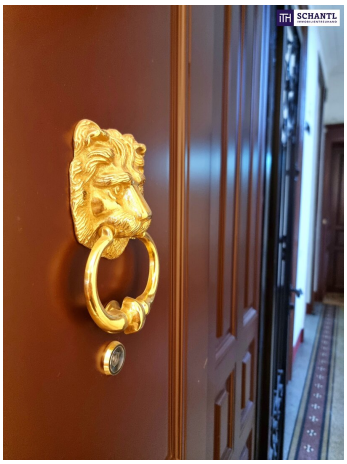




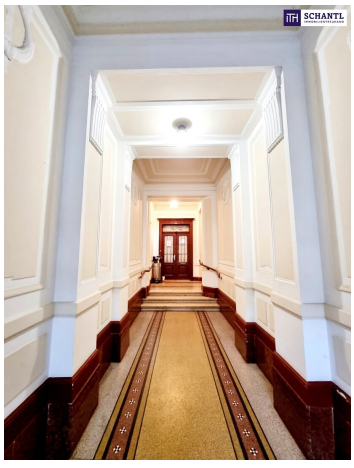


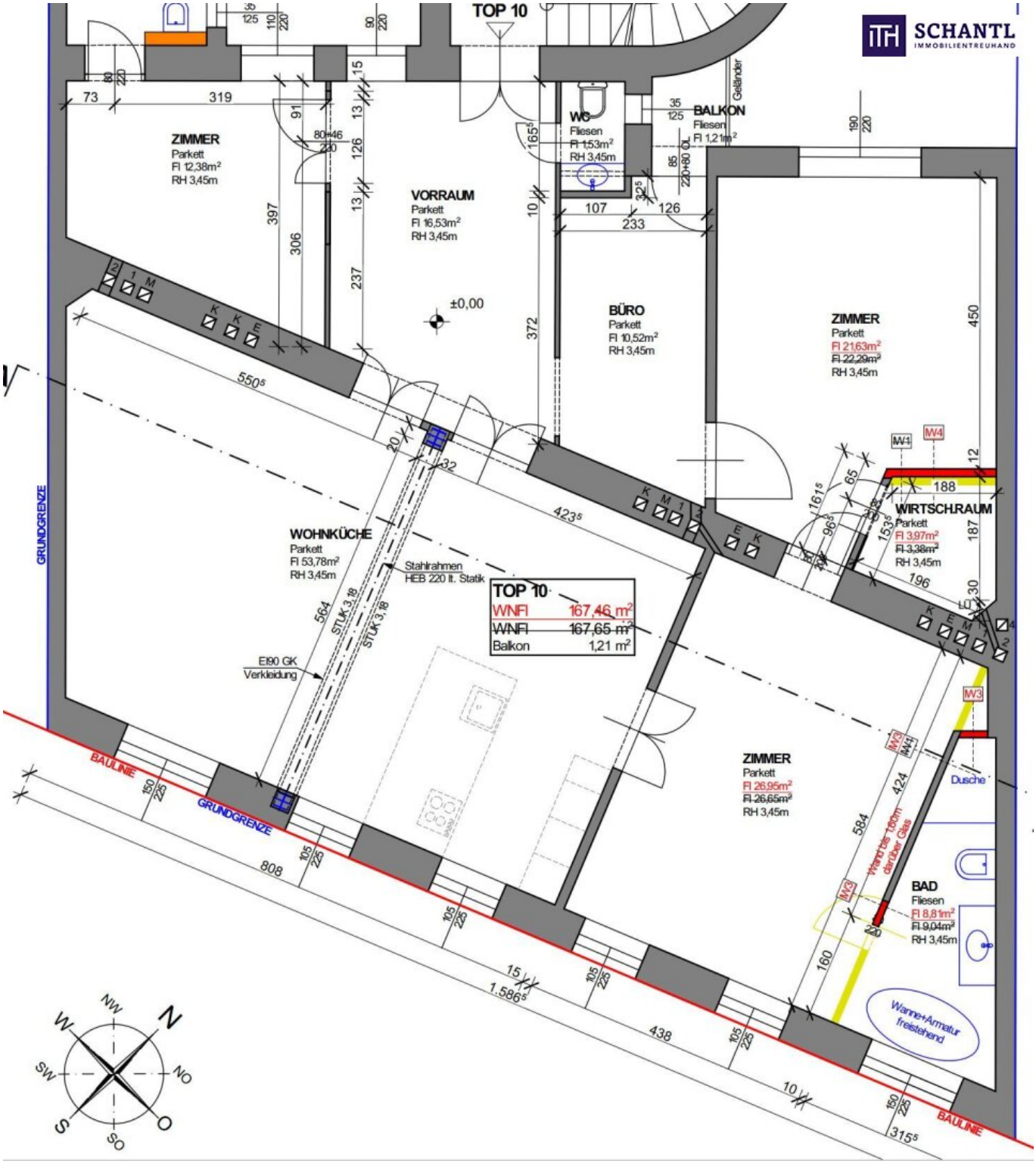






SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
2. STOCK


SCHANTL


TOP 10
SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND
ZIMMER
Parkett
Fl 12,38m²
RH 3,45m
VORRAUM
Parkett
Fl 16,53m²
RH 3,45m
WC
Fliesen
Fl 1,53m²
RH 3,45m
BALKON
Fliesen
Fl 1,21m²
Geländer
BÜRO
Parkett
Fl 10,52m²
RH 3,45m
ZIMMER
Parkett
Fl 21,63m²
Fl 22,29m²
RH 3,45m
WIRTSCHRAUM
Parkett
Fl 3,97m²
Fl 3,38m²
RH 3,45m
WOHNKÜCHE
Parkett
Fl 53,78m²
RH 3,45m
Stahlrahmen
HEB 220 lt. Statik
TOP 10
WNFl 167,46 m²
WNFl 167,65 m²
Balkon 1,21 m²
ZIMMER
Parkett
Fl 26,95m²
Fl 26,65m²
RH 3,45m
BAD
Fliesen
Fl 8,81m²
Fl 9,04m²
RH 3,45m
Dusche
Wanne+Armatur freistehend
Wand bis 160cm darüber Glas
E190 GK
Verkleidung
GRUNDGRENZE
BAULINIE
±0,00
NW
N
W
NO
SW
SO
S
O

Objektbeschreibung

Ihre exklusive Luxusresidenz am Wiener Naschmarkt- Park! Viel Liebe zum Detail + Hochwertig möbliert + Design + Eleganz! Alles was das Herz begehrt.... Aber Vorsicht - Sie werden sich verlieben!

Das Besondere...

Erleben Sie urbanen Luxus in seiner schönsten Form – direkt am Wiener Naschmarkt. Diese außergewöhnliche Residenz vereint edles Design, hochwertige Ausstattung und eine erstklassige Lage zu einem einzigartigen Wohngefühl.

Mit viel Liebe zum Detail gestaltet, bietet dieses exklusive Domizil alles, was anspruchsvolle Käufer erwarten: Stil, Komfort und ein Wohnambiente auf höchstem Niveau. Der großzügige Grundriss beeindruckt mit lichtdurchfluteten Räumen, hochwertigen Materialien und exquisiten Möbeln.

Ein Wohntraum mit Blick auf den neuen Naschpark!

Genießen Sie das Flair eines urbanen Rückzugsortes mit internationalem Charme. Der neu gestaltete Naschmarkt-Park, Wiens Antwort auf den Central Park, wird ab Herbst 2025 ein grünes Juwel mitten in der Stadt sein – mit prachtvollen Baumalleen, Wasserspielen und begrünter Landschaft.. Hier verschmelzen Natur und Metropole zu einer unvergleichlichen Lebensqualität.

Beim Betreten dieser Residenz empfängt Sie ein weitläufiges Entrée, das Großzügigkeit und Raffinesse ausstrahlt. Die luxuriöse Ausstattung umfasst:

- **Ein opulentes Master-Bedroom mit angeschlossenem Badezimmer und luxuriöser Badewanne**
- **Ein edles Erlebnisbad mit Hamam und Regendusche**
- **Ein stilvolles Arbeitszimmer mit Zugang zu einem privaten Balkon**
- **Ein großzügiger, maßgefertigter Ankleideraum mit raumhohen Spiegelflächen**

- **Ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit Kamin, das Eleganz und Behaglichkeit vereint**

- **Eine hochwertige Designerküche, die keine Wünsche offenlässt**

Dieses Meisterwerk der Architektur ist nicht nur ein Zuhause, sondern eine Investition in Lebensqualität.

Erleben Sie das Beste, das Wien zu bieten hat und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern.

Wohnfläche: ca. 167,46m² + Balkon: ca. 1,21m² + Kellerabteil: ca. 5,39m²

Kaufpreis: € 2.390.000.-

Bezug: Nach Vereinbarung

Möblierung: Alle Möbel, TV-Geräte, Einbauschränke und Kunstgegenstände verbleiben in der Wohnung

Highlights der Ausstattung: WK-4 Sicherheitstüre / Offener Kamin / Dornbracht Armaturen / Französischer Parkett / Stuck / Hammam / Sauna vorbreitet / Kinoleinwand mit Smart Beamer / Teufel Sound Boxen uvm.

Worauf warten Sie noch? So ein Schmuckstück darf man sich nicht entgehen lassen....

www.schantl -ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

www.schantl-ith.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap