

Stadtflair ON TOP - traumhafte Dachgeschoßmaisonette mit Terrasse in Mariahilf!



Objektnummer: 1689/3145831
Eine Immobilie von LVS Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m²
Nutzfläche:	102,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,93
Kaufpreis:	690.000,00 €
Betriebskosten:	304,00 €
Provisionsangabe:	

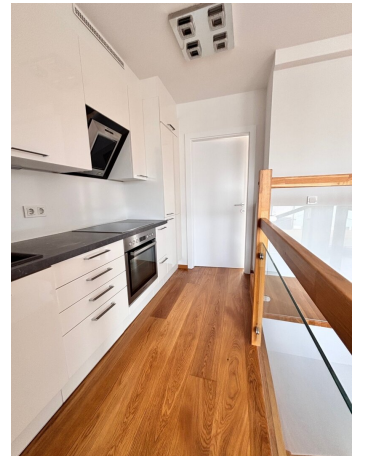
PROVISIONSFREI

Ihr Ansprechpartner

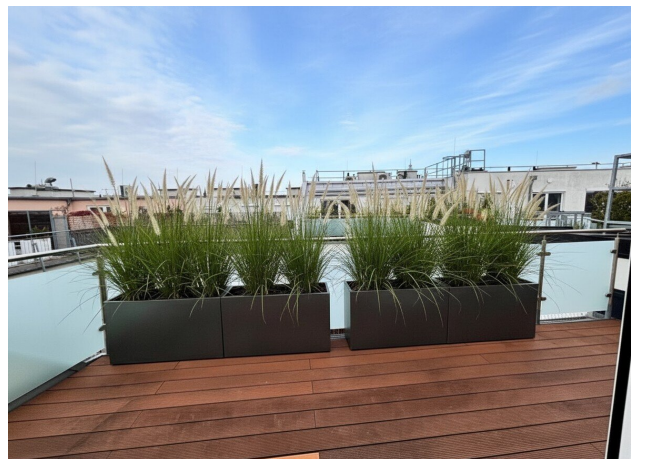


Gabi Strobl

LVS Invest GmbH
Franz Sailerstraße 1
4492 Hofkirchen im Traunkreis

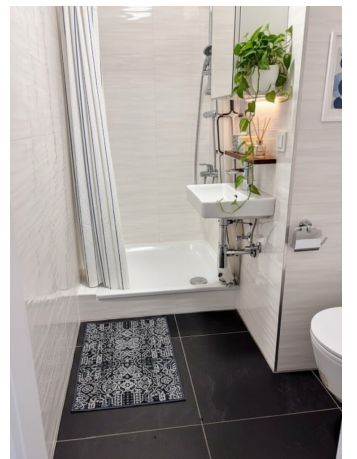
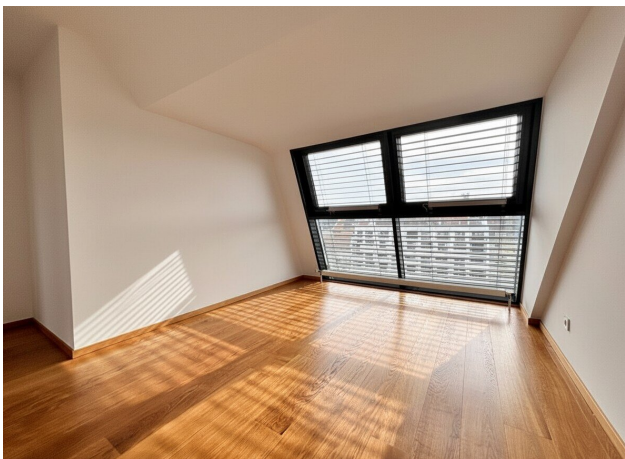






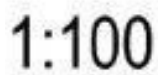












Objektbeschreibung

Leben & Wohnen in Mariahilf bietet großstädtischen Flair, ohne den dörflichen Charakter der vielen umliegenden Grätzeln zu verlieren.

Die Wohnung liegt im 1. Dachgeschoß und 2. Dachgeschoß und ist als Maisonette ausgeführt. Der Dachgeschoßausbau wurde 2022 fertiggestellt. Das Wohnhaus ist ein Stilaltbau um 1900, welches in den letzten Jahren saniert wurde und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Wohnung ist jederzeit bezugsfertig, top ausgestattet und technisch vollständig gewartet.

Sie erreichen die Maisonette bequem mit einem Fahrstuhl. Die Wohnung besteht im 1. Dachgeschoß aus Vorraum, 1 Schlafzimmer und einem kleinen Bad mit WC und Dusche. Über eine offene Holztreppe gelangen Sie in einen lichtdurchfluteten, großzügigen Wohn-Essbereich mit Küche und nordwestseitiger, ruhiger Terrasse in den Innenhof.

Die 2 weiteren Zimmer und das Bad im 2. Dachgeschoß sind nach Süden ausgerichtet.

Jedes Zimmer verfügt über ein eigenes Klimagerät mit Fernsteuerung sowie elektrische Raffstore bzw. Rollläden.

Insgesamt macht die Wohnung einen perfekten Gesamteindruck und überzeugt durch eine Kombination aus Lage, Komfort und hochwertigem Flair.

Ausstattungs Highlights:

- + Echtholzparkett - Eiche wurden alle frisch geschliffen und versiegelt
- + Klimageräte in allen 4 Zimmern (mit Steuerung, alternativ auch zum Heizen geeignet)
- + ruhig gelegene sonnige Terrasse
- + elektrische Außenbeschattung - Sonnenschutz in allen Räumen
- + großflächige Fenster- und Türfronten

- + alle Räume sind neu ausgemalt
- + Badezimmer mit viel Tageslicht
- + Handtuchheizkörper & WM-Anschluss im Bad
- + moderne Küche - Marke DAN samt Geräten von Elektra Bregenz
- + traumhafter Ausblick über den Wienfluss und Richtung Süden
- + ein TG-Stellplatz kann in umliegenden Gebäuden angemietet werden
- + barrierefreier Hauszugang über die Mollardgasse möglich

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap