Mariahilfer Straße um's Eck I Lift in jedem Geschoss I 3 Terrassen I Erstbezug I hohe Decken I



Dachterrasse

Objektnummer: 16485

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,60 m²
Nutzfläche:	194,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 35,86 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,00
Kaufpreis:	1.090.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30


KI-bearbeitet

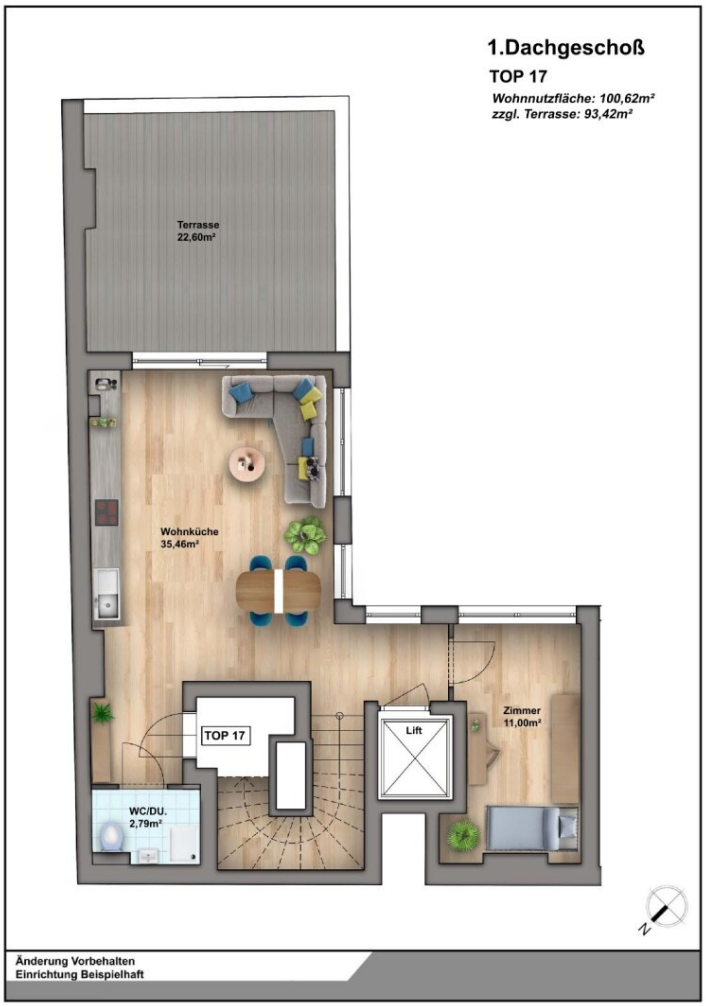

KI-bearbeitet



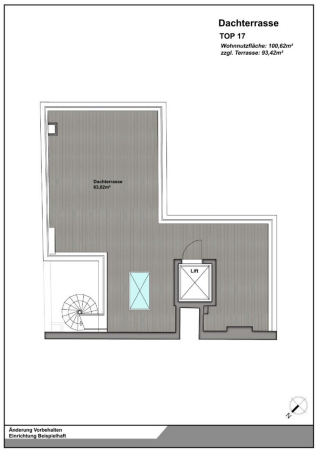



Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!
Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN
FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!
Kaufpreis 1.090.000,-- EUR
Kaufnebenkosten 109.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel 109.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag 981.000,-- EUR
Laufzeit in Jahren 47,5 40 30 20
Monatliche Rate € 3.416,69 3.689,33 4.301,75 5.594,09
Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.




1.Dachgeschoß
TOP 17
Wohnnutzfläche: 100,62m²
zzgl. Terrasse: 93,42m²
Terrasse
22,60m²
Wohnküche
35,46m²
TOP 17
Lift
Zimmer
11,00m²
WC/DU.
2,79m²
Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft


2.Dachgeschoß
TOP 17
Wohnnutzfläche: 100,62m²
zzgl. Terrasse: 93,42m²
Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft


Dachterrasse
TOP 17
Wohnnutzfläche: 100,62m²
zzgl. Terrasse: 93,42m²
Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft

1.Dachgeschoß

TOP 17

Wohnnutzfläche: 100,62m²
zzgl. Terrasse: 93,42m²



Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft

1.Dachgeschoß

TOP 17

Wohnnutzfläche: 100,62m²
zzgl. Terrasse: 93,42m²



Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft

1.Dachgeschoß

TOP 17

Wohnnutzfläche: 100,62m²
zzgl. Terrasse: 93,42m²



Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft

2.Dachgeschoß

TOP 17

Wohnnutzfläche: 100,62m²
zzgl. Terrasse: 93,42m²



N

Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft

Objektbeschreibung

Besser könnte die Lage kaum sein!

Zentral gelegen und dennoch angenehm ruhig präsentiert sich diese **exklusive DG-Maisonette-Wohnung**, deren **Ausstattung selbst höchsten Ansprüchen** gerecht wird.

Die Wohnung samt ihren Terrassen erstreckt sich über insgesamt **3 Ebenen und ALLE davon sind barrierefrei** über einen **in der Wohnung integrierten Lift** erreichbar, was diese Immobilie **besonders komfortabel und außergewöhnlich** macht.

Neben der **phänomenalen Dachterrasse mit Weitblick** verfügt die Wohnung über **2 weitere Terrassen**, sodass **jedes Geschoss eine eigene Freifläche** aufweist.

Und das Beste: Die **Mariahilfer Straße** erreichen Sie in nur **fünf Gehminuten.**

Sie profitieren von einer **erstklassigen, äußerst begehrten Lage mit hervorragender Infrastruktur** sowie einer **optimalen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.**

Die Wohnung befindet sich aktuell noch im **belagsfertigen Zustand**, wird jedoch **schlüsselfertig** vom Verkäufer übergeben, somit haben Sie die Möglichkeit, **Ihre neuen vier Wände ganz nach Ihren Wünschen** zu gestalten.

Beispielsweise lässt sich das Zimmer in der ersten Etage, wie im Alternativplan ersichtlich, zu einer Küche umgestalten, sodass ein großzügiger Wohnbereich entsteht.

Einige der Highlights auf einen Blick:

- ca. 100,6m² Wohnfläche
- 3 oder 4 Zimmer möglich
- Barrierefreiheit durch Lift in der Wohnung
- Terrasse in jedem Geschoss
- fabelhafte Dachterrasse mit Weitblick

- 2 Bäder
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage (nur im schlüsselfertigen Zustand, sonst Vorbereitung für Klimaanlage)
- Echtholzparkettboden (nur im schlüsselfertigen Zustand)
- elektrische Außenbeschattungen
- 3-fach verglaste Fenster
- hohe Decken
- Kellerabteil
- Top-Lage Nähe Mariahilfer Straße

Die Wohnfläche von ca. 100,6m² erstreckt sich über die folgende Raumaufteilung:

1. Ebene:

- Vorraum, welcher fließend offen in die Wohnküche bzw. das Wohnzimmer übergeht
- Wohnküche bzw. Wohnzimmer mit Ausgang auf die ca. 22,6m² große Terrasse
- 1 Schlafzimmer bzw. separate Küche
- Badezimmer mit Anschlüssen für Dusche und WC

2. Ebene:

- Vorraum, aus dem jeder Raum zentral begehbar ist
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Anschlüssen für Dusche, Badewanne und WC
- separates WC mit Möglichkeit für Handwaschbecken

Auf der 3. Ebene erwartet Sie die **ca. 63m² große Dachterrasse!**

Die Lage:

Definitiv eine der begehrtesten Wohngegenden Mariahilfs!

Nur wenige Gehminuten von der Mariahilfer Straße entfernt und dennoch in angenehm ruhiger Seitengasse gelegen. Hier kommen **urbanes Leben, hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität** auf ideale Weise zusammen.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten**. Die Nähe zur Mariahilfer Straße bietet zudem ein vielfältiges Angebot an Shopping-, Freizeit- und Kulturmöglichkeiten.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend**: Mehrere **U-Bahn-, Bus- und Straßenbahnlinien** sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Auch der **Naschmarkt, das MuseumsQuartier sowie die Wiener Innenstadt** sind in kurzer Zeit erreichbar.

Westbahnhof: ca. 450m

U-Bahn: U3 und U6 ca. 450m

Straßenbahn: 6 ca. 350m; 5, 9, 18, 49, 52, 60 ca. 500m;

Bus: 57A ca. 600m

Kindergarten ca. 110m

Volksschule ca. 190m

Mittelschule ca. 250m

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <500m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap