

**Mariahilfer Straße um's Eck I Lift in jedem Geschoss I 3
Terrassen I Erstbezug I belags- oder schlüsselfertig I hohe
Decken I**



Objektnummer: 16485

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
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:	1.098.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



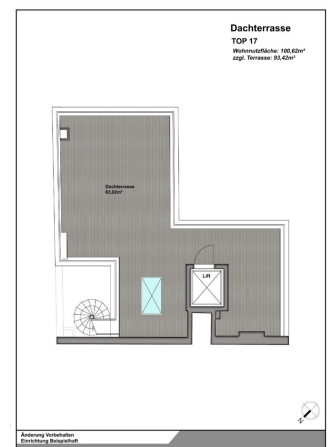
Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30







1.Dachgeschoß

TOP 17

Wohnnutzfläche: 100,62m²

zzgl. Terrasse: 93,42m²



1.Dachgeschoß

TOP 17

Wohnnutzfläche: 100,62m²

zzgl. Terrasse: 93,42m²



2.Dachgeschoß

TOP 17

Wohnnutzfläche: 100,62m²

zzgl. Terrasse: 93,42m²



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**, 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.

Es besteht zudem die Möglichkeit, die Wohnung im **schlüsselfertigen Zustand** zu einem Kaufpreis von 1.190.000,-- Euro zu erwerben.

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](tel:069918047130) 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 <1.500m

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