

**Mariahilfer Straße um's Eck | Lift in jedem Geschoss | 3 Terrassen | Erstbezug | Klimaanlage | hohe Decken |**



**Objektnummer: 16484**

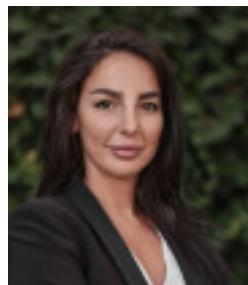
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	194,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

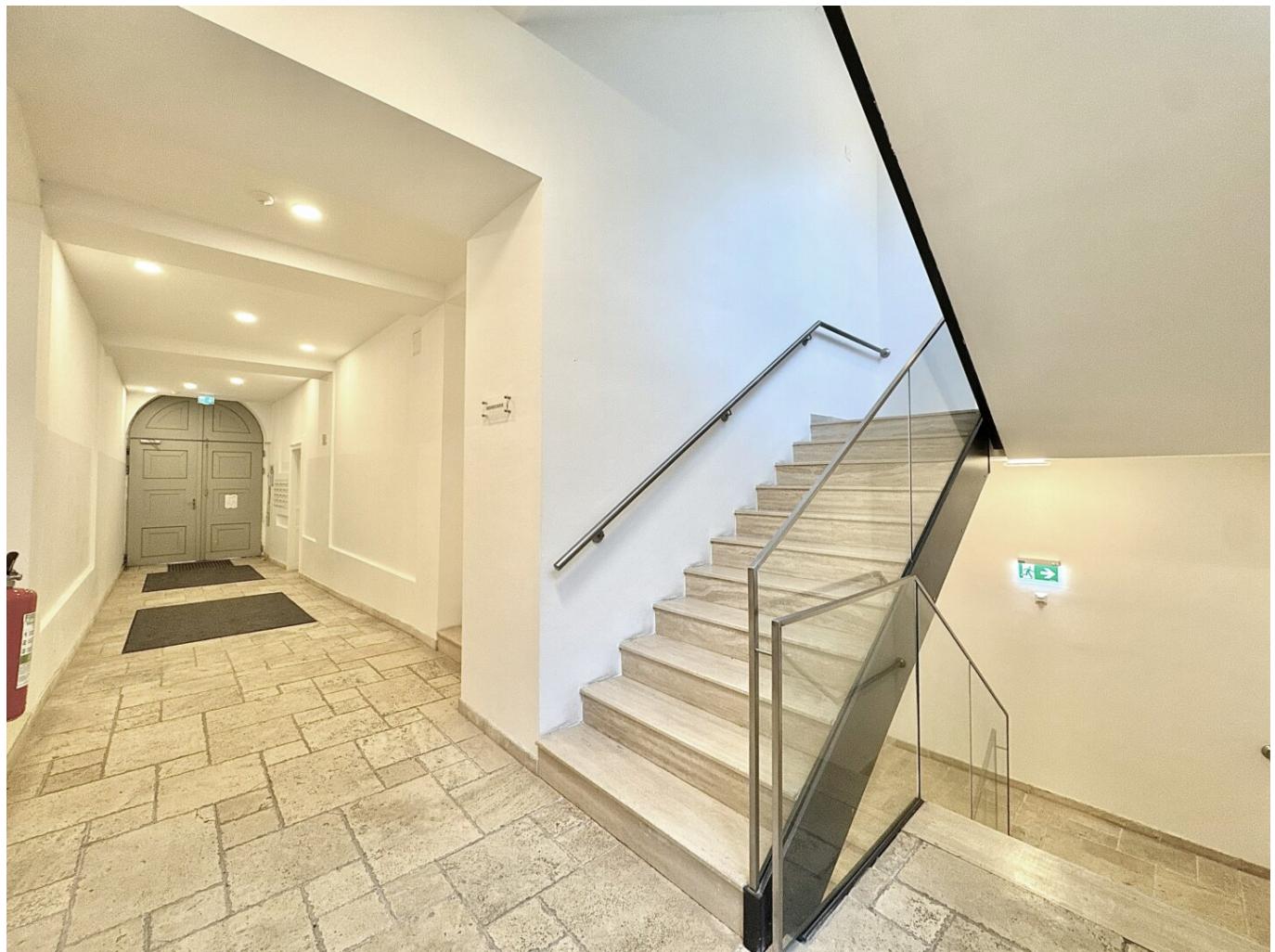


**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30







## 1. Dachgeschoß

TOP 17

Wohnnutzfläche: 100,62m<sup>2</sup>  
zzgl. Terrasse: 93,42m<sup>2</sup>



Änderung vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft

## 1. Dachgeschoß

**TOP 17**

Wohnnutzfläche:  $100,62\text{m}^2$   
zzgl. Terrasse:  $93,42\text{m}^2$



Änderung vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft

## 2.Dachgeschoß

### TOP 17

Wohnnutzfläche:  $100,62m^2$   
zzgl. Terrasse:  $93,42m^2$



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**.

**Einige der Highlights auf einen Blick:**

- ca. 100,6m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 oder 4 Zimmer möglich
- Barrierefreiheit durch Lift in der Wohnung
- Terrasse in jedem Geschoss
- fabelhafte Dachterrasse mit Weitblick
- 2 Bäder
- Fußbodenheizung

- Klimaanlage
- Echtholzparkettboden
- elektrische Außenbeschattungen
- 3-fach verglaste Fenster
- hohe Decken
- Kellerabteil
- Top-Lage Nähe Mariahilfer Straße

**Die Wohnfläche von ca. 100,6m<sup>2</sup> 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. 22,6m<sup>2</sup> große Terrasse
- 1 Schlafzimmer bzw. separate Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC

2. Ebene:

- Vorraum, aus dem jeder Raum zentral begehbar ist

- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- separates WC mit Handwaschbecken

Auf der 3. Ebene erwartet Sie die **ca. 63m<sup>2</sup> große Dachterrasse!**

Die Wohnung befindet sich aktuell noch im **belagsfertigen Zustand**, wird vom Verkäufer jedoch **schlüsselfertig übergeben** - somit können evtl. **Änderungswünsche noch berücksichtigt werden!**

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

Auch ist es möglich, die Wohnung im belagsfertigen Zustand zu einem Kaufpreis von 1.098.000,-- Euro zu erwerben.

#### **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 Straßenbahnenlinien** 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](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **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