

**Urban Balance in Bestlage - Sonnige 4-Zimmer-Wohnung
mit Lift, südseitigem Balkon, grünem Innenhofblick und
absoluter Ruhelage nahe der Mariahilfer Straße**



 **IMMOQUELLE**

Objektnummer: 6674/315

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Baujahr:	1969
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	114,28 m ²
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	D 146,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

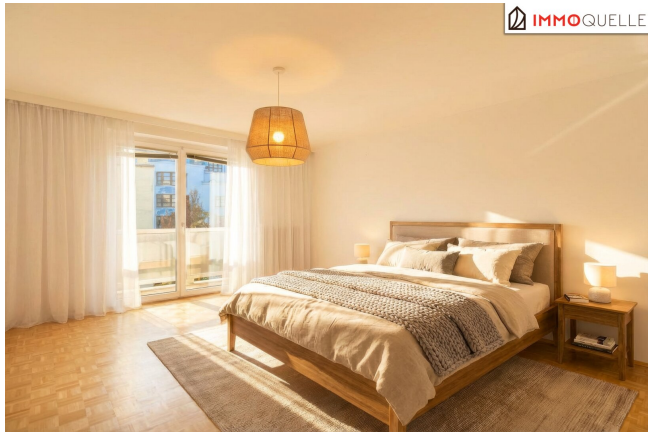


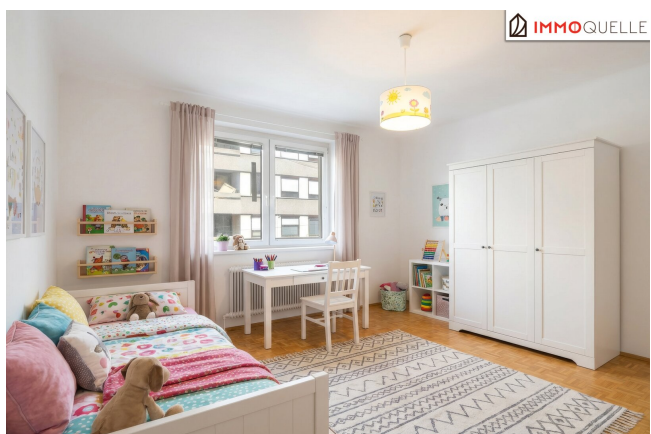
Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

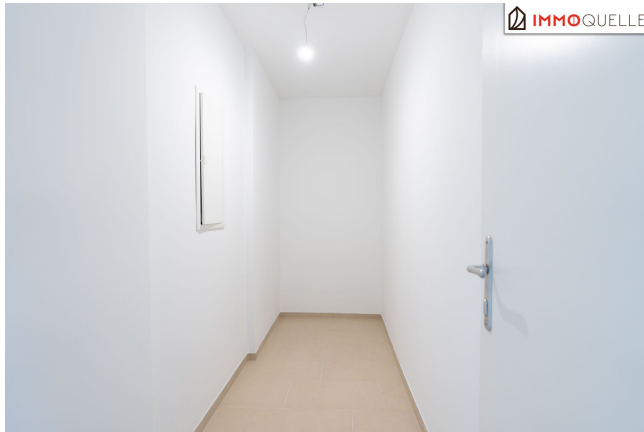
T ?+43 660 6794493?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



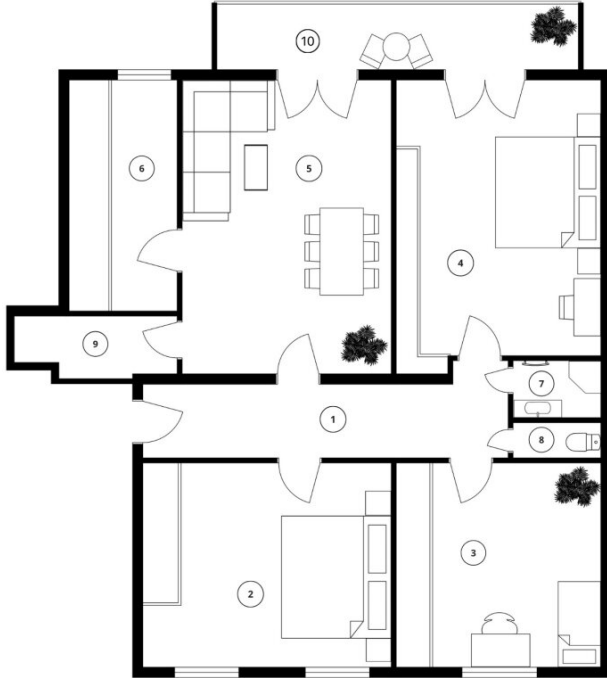








GRUNDRISSPLAN



Urban Balance in Bestlage

Sonnige 4-Zimmer-Wohnung mit Lift, südseitigem Balkon, grünem Innenhofblick und absoluter Ruhelage nahe der Mariahilfer Straße



Adresse: Liniengasse 47, 1060 Wien

01	VORRAUM	ca. 12,83m ²
02	ZIMMER	ca. 17,87 m ²
03	SCHLAFEN	ca. 15,63 m ²
04	SCHLAFEN	ca. 20,21 m ²
05	WOHNEN/ESSEN	ca. 22,04 m ²
06	KÜCHE	ca. 8,42 m ²
07	BADEZIMMER	ca. 2,94 m ²
08	WC	ca. 1,53 m ²
09	AR	ca. 3,84 m ²
Wohnfläche:		ca. 105,31 m²
10	LOGGIA	ca. 8,97 m ²

Die Grundrisse wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: April 2026

Verkauf:



Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Urban Balance in Bestlage

Sonnige 4-Zimmer-Wohnung mit Lift, südseitigem Balkon, grünem Innenhofblick und absoluter Ruhelage nahe der Mariahilfer Straße

Herzlich willkommen in der Liniengasse und in einer Wohnung, die urbanes Lebensgefühl mit wohltuender Ruhe und bemerkenswerter Vielseitigkeit verbindet. Im 2. Obergeschoss gelegen, eröffnet sich auf ca. 114,28 m² Wohnnutzfläche ein durchdachtes Zuhause mit klarer Struktur und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. 8,97 m² großen **südseitigen Balkon mit herrlichem Grünblick** in den Garten, der den Wohnraum auf angenehme Weise erweitert.

Der Grundriss überzeugt mit einer zentralen Erschließung und einer Aufteilung, die Offenheit und Rückzug harmonisch miteinander verbindet. Vom Vorraum aus entfalten sich die Räume in klaren Linien und schaffen ein Wohnkonzept, das sowohl im Alltag als auch in der Nutzung höchste Flexibilität erlaubt.

Der südlich gelegene Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Licht, Weite und eine spürbare Ruhe machen diesen Raum zu einem Ort mit besonderer Ausstrahlung. Der direkte Zugang zum Balkon macht ihn zum natürlichen Mittelpunkt des Wohnens - ideal für den ersten Kaffee am Morgen, für entspannte Stunden am Nachmittag oder für einen ruhigen Ausklang des Tages mit Blick ins Grüne.

Linker Hand schließt an das Wohnzimmer die Küche an, die durch das sanfte Tageslicht eine **warme, helle Atmosphäre** entfaltet und so zum Kochen und Verweilen einlädt. Der direkt angrenzende Abstellraum ergänzt diesen Bereich auf praktische Weise und unterstreicht seine angenehme Alltagstauglichkeit.

Das erste Schlafzimmer ist ebenfalls südlich ausgerichtet und über den Balkon harmonisch mit dem Wohnbereich verbunden. Mit einer Fläche von rund 20 m² entsteht hier ein großzügiger Rückzugsort, der **dank der sonnigen Ausrichtung** von viel Tageslicht erfüllt wird und besonders hell und einladend wirkt.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Flurs runden **zwei weitere Zimmer** das Wohnkonzept ab, die sich flexibel in unterschiedliche Lebensentwürfe einfügen - ob als Schlafzimmer, Büro, zusätzlicher Wohnraum oder als persönlicher Rückzugsbereich.

Das zentral gelegene Badezimmer ist von der Mitte der Wohnung aus gut erreichbar und erweist sich damit als besonders praktisch für den Familienalltag. Es ist mit einer Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein separates WC ergänzt das

Raumangebot auf angenehme Weise.

Ein Aufzug im Haus sorgt zusätzlich für den täglichen Komfort. Auch das Haus selbst trägt **eine besondere Handschrift**: Bereits das Betreten setzt einen charaktervollen Akzent. Über dem Eingang befindet sich die Steinplastik von **drei Bärenjungen** des Künstlers Franz Barwig des Jüngeren, der unter anderem Werke für den Stephansdom schuf.

Die durchdachte Raumaufteilung, die zentrale Lage und das breite Nutzungsspektrum machen diese Wohnung zu einem Angebot, das in urbanen Lagen besonders gefragt ist.

Ob für Familien mit Anspruch an Raum und Struktur oder für Investoren mit Blick auf eine attraktive WG-Nutzung - **die kluge Aufteilung** schafft hervorragende Voraussetzungen für eine **sehr attraktive Investition**.

Zugleich sprechen die Kombination aus Lage, Schnitt und vielseitiger Nutzbarkeit sowie der angemessene Mietzins für eine nachhaltig starke Nachfrage am Mietmarkt und unterstreichen **die langfristige Werthaltigkeit** dieser Immobilie.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

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 <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap