

**#SQ - ERSTBEZUG! LUXURIÖSE 3-ZIMMER-WOHNUNG  
NÄHE INNENSTADT**



**Objektnummer: 21617**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	71,55 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mona Taghavi**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Börseplatz 1/1/7  
1010 Wien

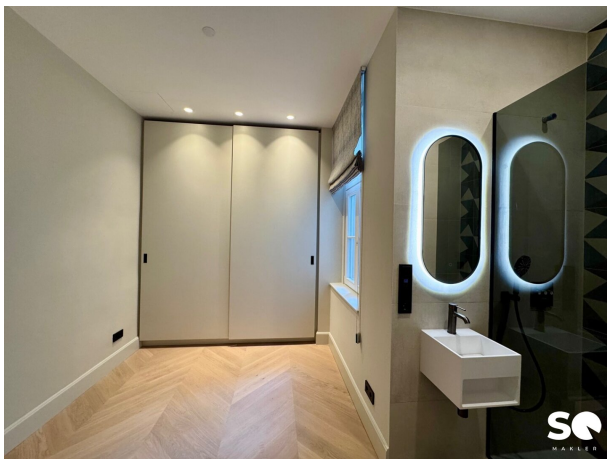
T +43650 2311113  
H +43650 2311113

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



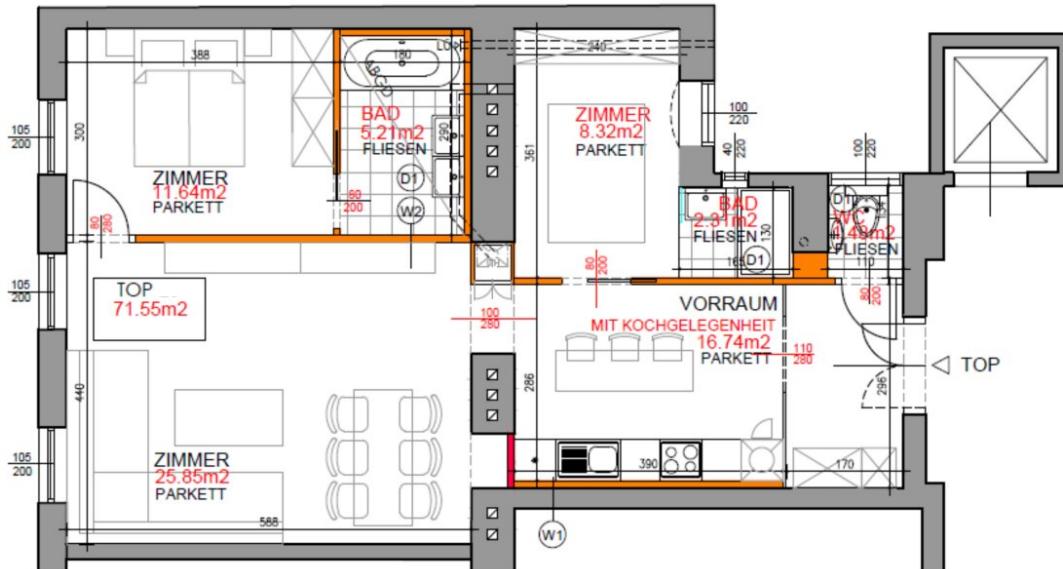








# 4 OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine hochwertig sanierte **3-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **71,55 m<sup>2</sup>**, gelegen im **4. Obergeschoss** eines gepflegten **Altbaus aus der Jahrhundertwende**. Das Gebäude überzeugt durch seine **klassisch gegliederte Fassade** sowie den **zeitlosen Charme** historischer Bausubstanz. Ein **Personenlift** ist vorhanden und ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Der exklusive **Erstbezug** vereint stilvolles Design mit modernem Wohnkomfort und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattungsdetails. Mit viel Liebe zum Detail saniert und hochwertig ausgestattet, lässt diese Wohnung keine Wünsche offen und bietet ein stilvolles Zuhause in sehr guter Lage.

### Eckdaten im Überblick:

WNFL: ca. 71,55m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Küche: ja, nach Maß vom Tischler

Bad: 2

WC: 1

Lift: ja

### Raumaufteilung:

Vorraum

sep. WC

Küche, komplett ausgestattet

Wohnzimmer

Schlafzimmer mit en-suite Bad (Dusche)

Schlafzimmer mit en-suite Bad (Badewanne, Dusche)

### Ausstattung:

Designer Tischlerküche von Farthofer (NEFF, Bora)

Einbauschränke nach Maß vom Tischler

Hochwertige Parkettböden im Französischen Verband verlegt

Fußbodenheizung

Devon & Devon Bodenfliesen

Fiandre Wandfliesen

Deckenleisten mit indirekter Beleuchtung

Deckenspots

Buster & Punch Hängeleuchten

Moooi Luster

Leha Stoff Raffrollo System

**Kosten:**

Kaufpreis Wohnung: € 790.000,--

+ Möblierung: € 100.000,--

**Gesamtkaufpreis: € 890.000,--**

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. MwSt.

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.

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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap