

**Das Besondere... Ihre exklusive Luxusresidenz am Wiener Naschmarkt- Park! Viel Liebe zum Detail + Hochwertig möbliert + Design + Eleganz! Alles was das Herz begehrt.... Aber Vorsicht - Sie werden sich verlieben!**



**Objektnummer: 298450**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

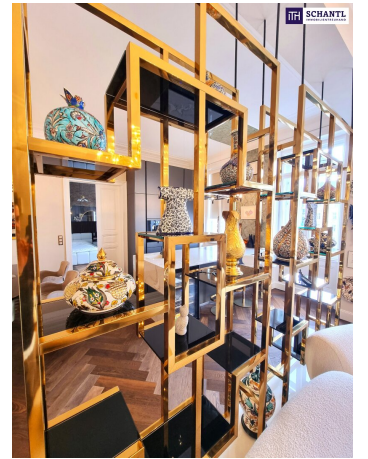
Adresse	Linke Wienzeile
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	167,46 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	168,06 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	5,39 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 121,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,41
Kaufpreis:	1.690.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	10.055,93 €
Betriebskosten:	384,58 €
USt.:	38,46 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

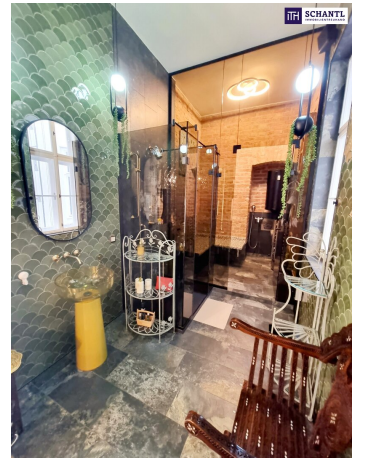
## Ihr Ansprechpartner



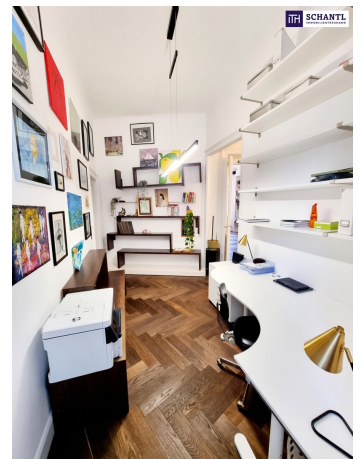
**Samir Agha-Schantl**

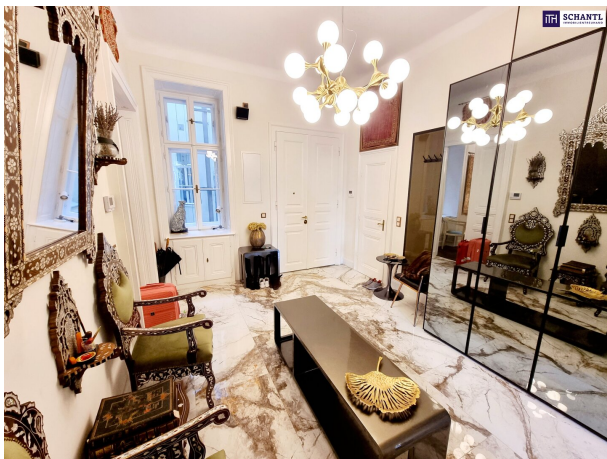




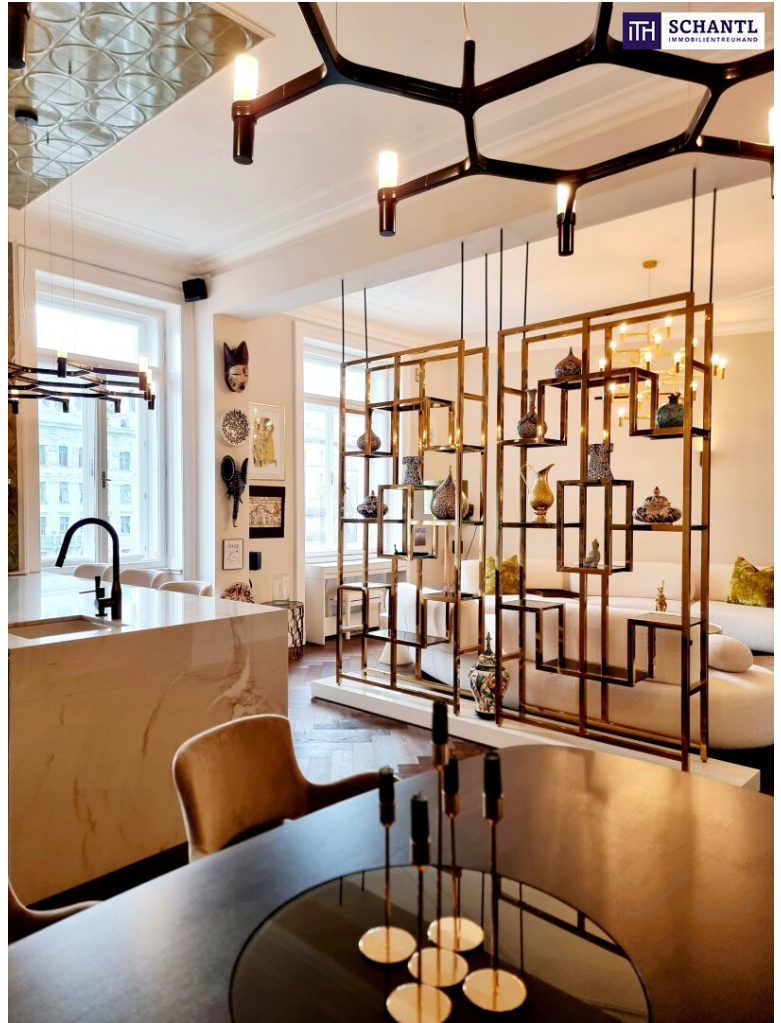


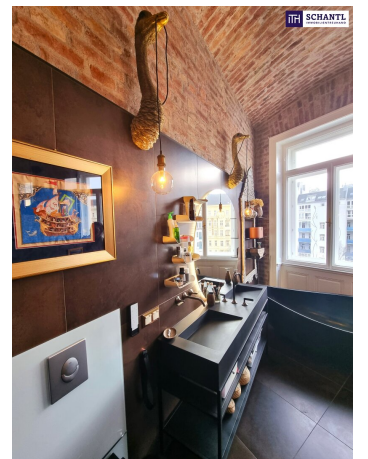






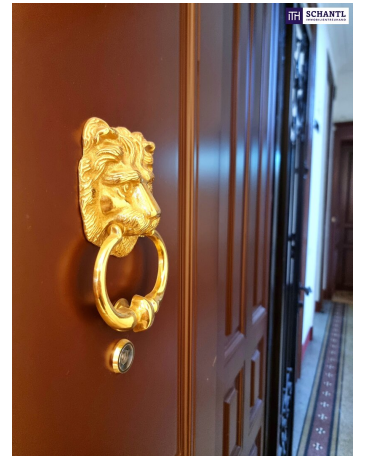


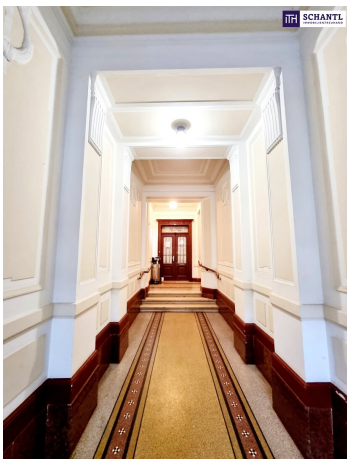














## **Objektbeschreibung**

**Ihre exklusive Luxusresidenz am Wiener Naschmarkt- Park! Viel Liebe zum Detail + Hochwertig möbliert + Design + Eleganz! Alles was das Herz begehrt.... Aber Vorsicht - Sie werden sich verlieben!**

**Das Besondere...**

**Erleben Sie urbanen Luxus in seiner schönsten Form – direkt am Wiener Naschmarkt. Diese außergewöhnliche Residenz vereint edles Design, hochwertige Ausstattung und eine erstklassige Lage zu einem einzigartigen Wohngefühl.**

**Mit viel Liebe zum Detail gestaltet, bietet dieses exklusive Domizil alles, was anspruchsvolle Käufer erwarten: Stil, Komfort und ein Wohnambiente auf höchstem Niveau. Der großzügige Grundriss beeindruckt mit lichtdurchfluteten Räumen, hochwertigen Materialien und exquisiten Möbeln.**

**Ein Wohntraum mit Blick auf den neuen Naschpark!**

**Genießen Sie das Flair eines urbanen Rückzugsortes mit internationalem Charme. Der neu gestaltete Naschmarkt-Park, Wiens Antwort auf den Central Park, wird ab Herbst 2025 ein grünes Juwel mitten in der Stadt sein – mit prachtvollen Baumalleen, Wasserspielen und begrünter Landschaft.. Hier verschmelzen Natur und Metropole zu einer unvergleichlichen Lebensqualität.**

**Beim Betreten dieser Residenz empfängt Sie ein weitläufiges Entrée, das Großzügigkeit und Raffinesse ausstrahlt. Die luxuriöse Ausstattung umfasst:**

- **Ein opulentes Master-Bedroom mit angeschlossenem Badezimmer und luxuriöser Badewanne**
- **Ein edles Erlebnisbad mit Hamam und Regendusche**
- **Ein stilvolles Arbeitszimmer mit Zugang zu einem privaten Balkon**
- **Ein großzügiger, maßgefertigter Ankleideraum mit raumhohen Spiegelflächen**

- **Ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit Kamin, das Eleganz und Behaglichkeit vereint**
- **Eine hochwertige Designerküche, die keine Wünsche offenlässt**

**Dieses Meisterwerk der Architektur ist nicht nur ein Zuhause, sondern eine Investition in Lebensqualität.**

**Erleben Sie das Beste, das Wien zu bieten hat und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern.**

Wohnfläche: ca. 167,46m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 1,21m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 5,39m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 1.690.000.-

Bezug: Nach Vereinbarung

Möblierung: Alle Möbel, TV-Geräte, Einbauschränke und Kunstgegenstände verbleiben in der Wohnung

**Highlights der Ausstattung: WK-4 Sicherheitstüre / Offener Kamin / Dornbracht Armaturen / Französischer Parkett / Stuck / Hammam / Sauna vorbereitet / Kinoleinwand mit Smart Beamer / Teufel Sound Boxen uvm.**

**Worauf warten Sie noch? So ein Schmuckstück darf man sich nicht entgehen lassen....**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap