Ruhig wohnen, urban leben - Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Lift, südseitiger Loggia, flexiblem Grundriss und ruhigem Grünblick nahe der Mariahilfer Straße



Objektnummer: 6674/330

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien,Mariahilf
Baujahr:	1969
Wohnfläche:	99,93 m²
Nutzfläche:	108,90 m²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	7,68 m²
Heizwärmebedarf:	D 146,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Kaufpreis:	599.000,00 €

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

















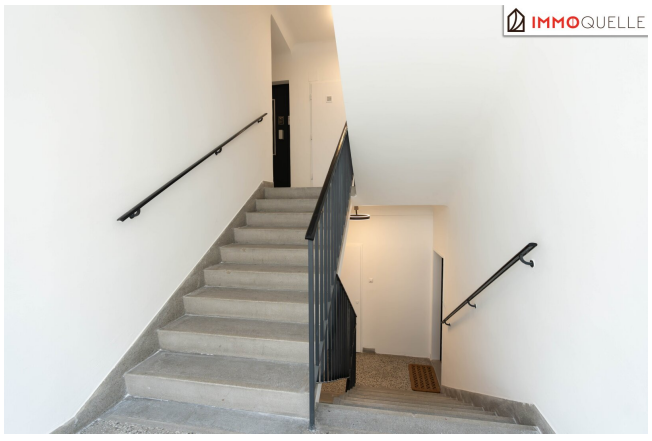









AUFZUG
FÜGLISTER



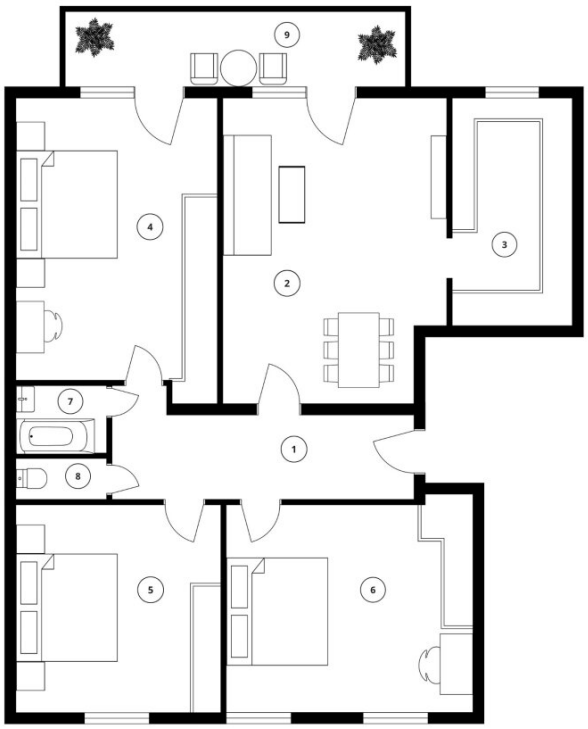






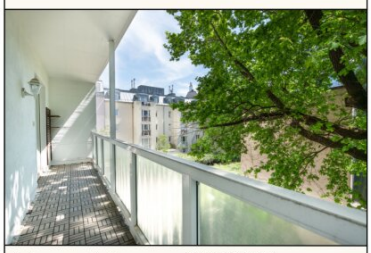


GRUNDRISSPLAN



Ruhig wohnen, urban leben

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Lift, südseitiger Loggia, flexiblem Grundriss und ruhigem Grünblick nahe der Mariahilfer Straße



Adresse: Liniengasse 47, 1060 Wien

01	VORRAUM	ca. 11,08 m²
02	WOHNEN	ca. 21,82 m²
03	KÜCHE	ca. 8,44 m²
04	SCHLAFEN	ca. 20,12 m²
05	ZIMMER	ca. 15,67 m²
06	SCHLAFEN	ca. 18,34 m²
07	BADEZIMMER	ca. 2,94 m²
08	WC	ca. 1,52 m²
Wohnfläche:		**ca. 99,93 m²**
09	LOGGIA	ca. 8,97 m²

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

Stand: Mai 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE

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

Objektbeschreibung

Ruhig wohnen, urban leben

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit Lift, südseitiger Loggia, flexiblem Grundriss und ruhigem Grünblick nahe der Mariahilfer Straße

Herzlich willkommen in der Liniengasse und in einer Wohnung, die städtische Leichtigkeit, ruhiges Wohnen und bemerkenswerte Vielseitigkeit auf harmonische Weise vereint. Auf ca. 99,93 m² Wohnfläche eröffnet sich ein durchdachtes Zuhause mit klarer Struktur und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine ca. 8,97 m² große **südseitige Loggia mit herrlichem Grünblick in den Garten**, die den Wohnraum nach außen erweitert.

Der Grundriss überzeugt mit einer zentralen Erschließung und einer Aufteilung, die Offenheit und Rückzug harmonisch miteinander verbindet. Schon beim Betreten der Wohnung führt der Vorraum angenehm klar durch das Zuhause und schafft eine Struktur, die sowohl im Alltag als auch in der Nutzung hohe Flexibilität erlaubt.

Rechts vom Vorraum öffnet sich **das Herzstück der Wohnung**: der Wohnbereich. Licht, Weite und eine spürbare Ruhe machen diesen Raum zu einem Ort mit besonderer Ausstrahlung. Von hier aus gelangen Sie direkt in die Küche, die sich funktional an den Wohnbereich anschließt und durch ihre Positionierung kurze Wege sowie eine harmonische Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen schafft.

Das Schlafzimmer neben dem Wohnzimmer präsentiert sich als großzügiger Rückzugsort. **Die sonnige Ausrichtung** und der **direkte Zugang zur Loggia** schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und unterstreichen die einladende Raumwirkung dieses Zimmers.

Ein besonderes Highlight ist **die südseitige Loggia**, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom angrenzenden Schlafzimmer aus begehbar ist. Dadurch entsteht eine harmonische Verbindung zwischen Wohn- und Schlafbereich sowie dem geschützten Außenraum. Ob erster Kaffee am Morgen, entspannte Stunden am Nachmittag oder ruhiger Ausklang des Tages mit Blick ins Grüne - die Loggia wird schnell zu einem Lieblingsplatz dieser Wohnung.

Auf der linken Seite des Flurs befinden sich zwei weitere Zimmer, die sich **flexibel nutzen lassen** - etwa als Schlafzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsbereich. Gemeinsam ergänzen sie das Raumkonzept auf vielseitige Weise und passen sich ideal an unterschiedliche Lebensentwürfe an.

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 Badewanne sowie einem Boiler ausgestattet. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot auf angenehme Weise.

Ein Aufzug im Haus sorgt für den täglichen Komfort. Auch das Haus 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.

Ob für Familien mit Anspruch an Raum und Struktur oder für Investoren mit Blick auf eine attraktive Vermietung - **die kluge Aufteilung** schafft hervorragende Voraussetzungen für ein nachhaltiges Investment.

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!

Hinweis: *Eine Wohnung im selben Haus wurde kürzlich innerhalb von nur 8 Tagen von uns verkauft. Aufgrund der hohen Nachfrage und nach weiterer Abstimmung mit dem Verkäufer steht nun eine weitere Wohnung zur Verfügung. Bei Interesse empfehlen wir eine zeitnahe Kontaktaufnahme.*

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