

## **Architektur trifft Lebensqualität – Luxuswohnung im 7. Bezirk**



**Objektnummer: 1760/1225**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kandlgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	113,82 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A++ 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,44
Kaufpreis:	1.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

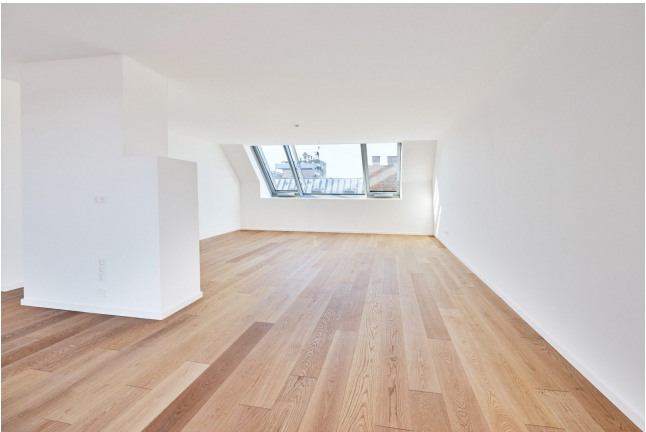
## Ihr Ansprechpartner



**Franz Lind**

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12

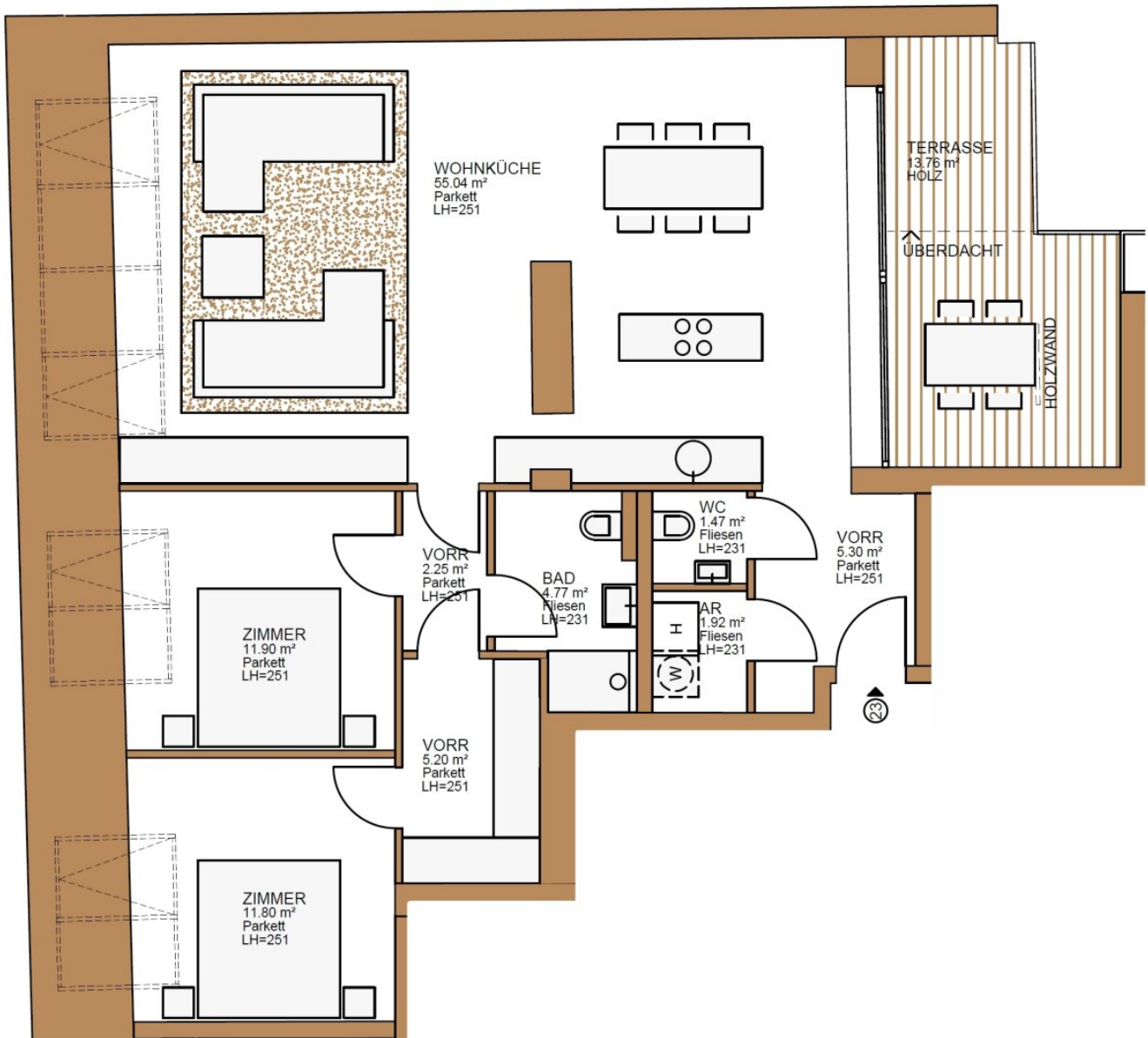














# Objektbeschreibung

**Exklusive Dachgeschoßresidenz mit Terrasse, Lift und modernster Haustechnik!**

**Provisionsfrei für den Käufer**

## **Lage:**

Kandlgasse / Schottenfeldgasse: Der 7. Wiener Gemeindebezirk besticht durch seine lebendige Kulturszene und die gelungene Verbindung von Tradition und Moderne. Die nahegelegene Mariahilfer Straße bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, während das MuseumsQuartier in kurzer Zeit erreichbar ist und ein breites Spektrum an Kunst und Kultur bereithält.

Mitten im pulsierenden Schottenfeld erhebt sich dieser Juwel als architektonisches Statement von visionärer Klarheit und zeitgemäßer Eleganz – ein Ort, an dem urbanes Wohnen seinen Höhepunkt findet.

## **Ausstattung und Besonderheiten:**

- Barrierefrei
- Klimatisierung sämtlicher Wohnräume
- Luft-Wärmepumpe für nachhaltige Beheizung und Warmwasseraufbereitung
- Sonnenschutz
- Terrasse mit eindrucksvollem Ausblick
- Durchdacht gestaltete Wohn- und Schlafbereiche
- Hochwertige Bodenbeläge sowie großzügige Fensterflächen für optimale

Lichtverhältnisse

**Raumaufteilung, rund 100 qm in 3 Varianten:**

- Vorraum
- Wohnraum mit offener Küche
- 1-2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- 1-2 Toiletten
- Abstellraum

**Freifläche rund 14 qm:**

- Terrasse

**Infrastruktur:**

Die Anbindungen erweisen sich als hervorragend: Die U-Bahn-Linie U6 ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ergänzt durch zahlreiche Straßenbahn- und Busverbindungen, die eine rasche und komfortable Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile gewährleisten.

**Highlights:**

Ein stilvoll revitalisierter Altbau, der historische Substanz mit modernster Technik vereint. Edle Materialien, ein raffiniertes Beleuchtungskonzept und ein elegantes Design schaffen ein Wohngefühl auf höchstem Niveau.

**Parkmöglichkeit:**

Ein Garagenstellplatz im benachbarten Gebäude kann angekauft werden.

**Resümee:**

Ideal für Menschen die Luxus, Komfort und Zentrums Lage schätzen!

Energieausweis: HWB Ref,SK 24,40 f GEE,SK 0,44

**Ich freue mich auf Ihren Anruf**

**Franz Lind 0699 1008 5785, 01 526 26 36 13**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.