

## Exklusive Wohnungen in Top-Lage: Modernes Wohnen zwischen Schönbrunn & Westbahnhof!



4 Zimmer

1 Badezimmer

100 m<sup>2</sup>

große Dachterasse

KI-bearbeitet

+43 676 403 77 67 [office@tietze-immobilien.at](mailto:office@tietze-immobilien.at)

**Objektnummer: 1741/52**

**Eine Immobilie von Tietze Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| Adresse         | Mariahilfer Straße    |
| Art:            | Wohnung               |
| Land:           | Österreich            |
| PLZ/Ort:        | 1150 Wien             |
| Baujahr:        | 2024                  |
| Zustand:        | Erstbezug             |
| Wohnfläche:     | 100,15 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche:     | 196,34 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:         | 4                     |
| Bäder:          | 1                     |
| WC:             | 1                     |
| Terrassen:      | 2                     |
| Keller:         | 1,50 m <sup>2</sup>   |
| Kaufpreis:      | 1.101.375,00 €        |
| Infos zu Preis: |                       |

Die künftigen Betriebskosten werden auf ca. € 2/m<sup>2</sup> geschätzt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christoph Tietze**

Tietze Immobilien

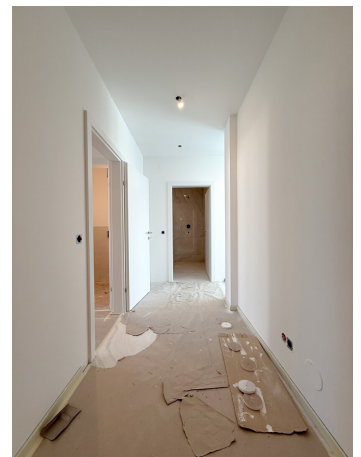
Stachegasse 18 / 2 /  
1120 Wien

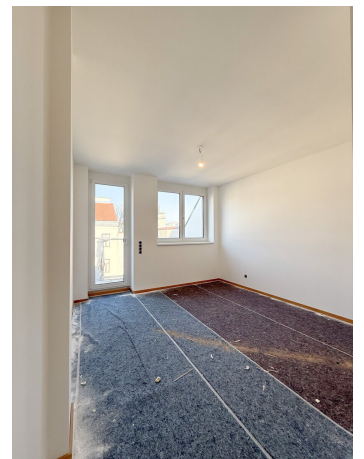
T +43 676 403 77 67

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

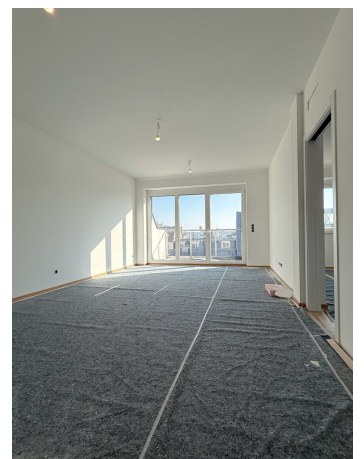
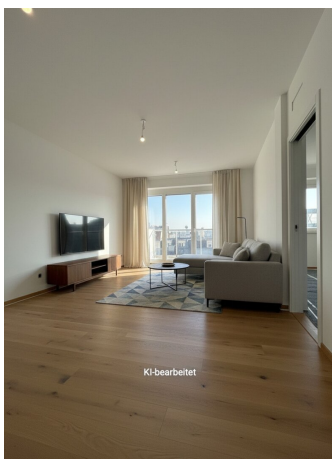


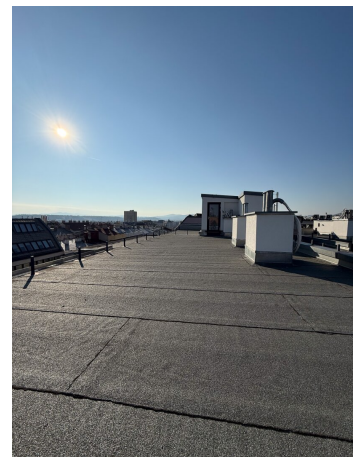
termin zur











## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Neubauprojekt umfasst insgesamt 36 moderne Wohneinheiten, die sich in unterschiedlichen Größen von 30 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> präsentieren. Einige der Wohnungen bieten großzügige Außenflächen, während die Dachgeschosswohnungen mit traumhaften Dachterrassen und einem atemberaubenden Blick bis zur Gloriette überzeugen.

Die hier angebotene Wohnung „Top 36“ ist mit ca. 100m<sup>2</sup> die größte Wohnung in diesem Haus und eine perfekte Lösung für Familien oder als Investition für touristische Vermietung für größere Gruppen. Sie besticht durch ihre hochwertige Ausstattung, darunter handgehobelter Eichenparkett, der für eine besonders edle Atmosphäre sorgt, sowie eine exklusive Hans Grohe Badezimmersausstattung. Die großzügige Fensterfront lässt viel Tageslicht in den Raum und sorgt für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Mit dieser Wohnung erwerben drei Terrassen. Südseitig eine Terrasse im Ausmaß von 17,54m<sup>2</sup>, hofseitig eine Terrasse mit 23,82m<sup>2</sup> und eine Dachterrasse mit 54,83m<sup>2</sup>. Bei dieser Wohnung ist für genug Außenfläche gesorgt - egal ob Sie es eher sonnig mögen oder lieber im Schatten auf der hofseitigen Terrasse verweilen.

Ob zur Eigennutzung oder als renditestarke Investition – diese Wohnung bietet zahlreiche Möglichkeiten und ist ein absolutes Highlight in einer der aufstrebendsten Lagen Wiens.

Es ist geplant die Wohnung, sowie auch die Außenflächen, bis Mitte 2025 fertig zu stellen.

**Der Angebotene Preis i.H.v. €1.180.000,- ist ein Anlegerpreis zu dem beim Kauf noch 20% USt hinzukommen.**

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap