# Licht, Raum und Wiener Lebensgefühl – großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 94 m² in zentraler Lage von Mariahilf




**Objektnummer: 7419/274**

**Eine Immobilie von VENERA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1060 Wien |
| **Baujahr:** | 1998 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 94,20 m² |
| **Nutzfläche:** | 94,20 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 43,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,16 |
| **Kaufpreis:** | 599.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 186,33 € |
| **USt.:** | 18,63 € |

**Provisionsangabe:**

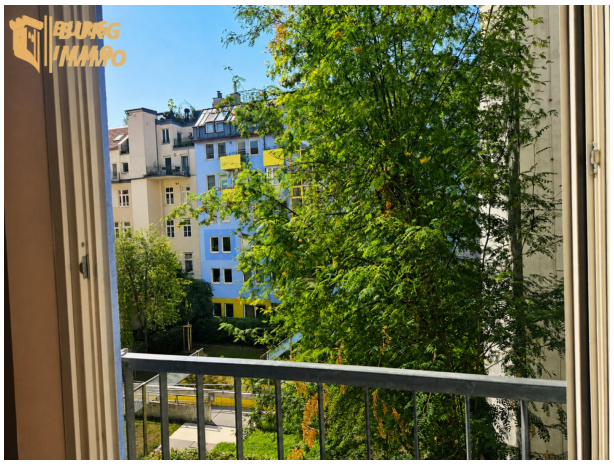
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**BURG IMMO TEAM**

BURG IMMO - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien


BURG
IMMO
KI bearbeitet


BURG
IMMO


BURG
IMMO





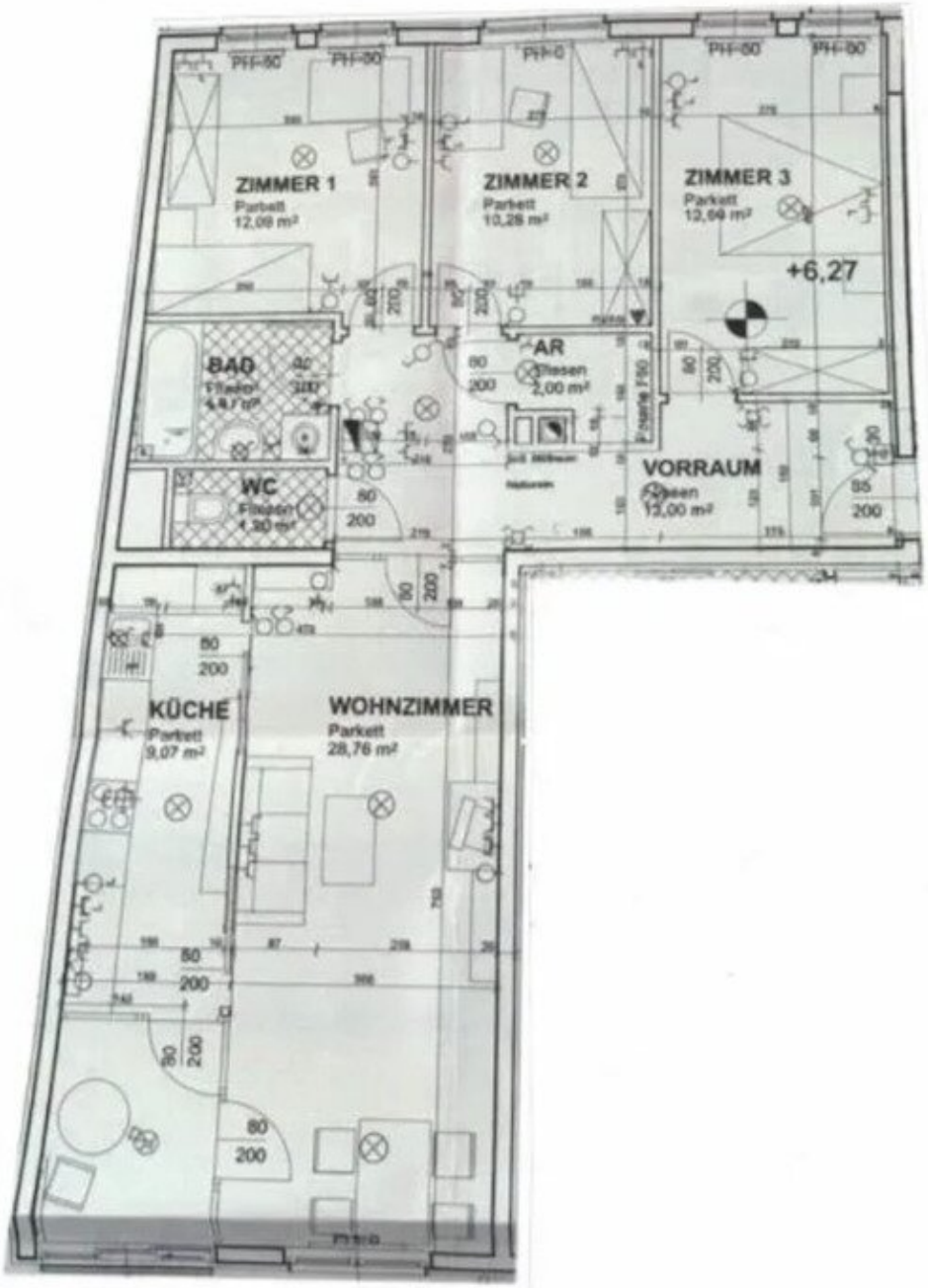









BURG
IMMO
BOSCH


ZIMMER 1
Parkett
12,09 m²
ZIMMER 2
Parkett
10,28 m²
ZIMMER 3
Parkett
12,69 m²
+6,27
BAD
AR
Fliesen
2,00 m²
WC
Fliesen
1,30 m²
VORRAUM
Fliesen
12,00 m²
KÜCHE
Parkett
9,07 m²
WOHNZIMMER
Parkett
28,76 m²

# Objektbeschreibung

Diese attraktive und sonnendurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 94 m² Nutzfläche verbindet großzügiges Wohnen, eine ruhige Ausrichtung und eine ausgezeichnete innerstädtische Verkehrsanbindung. Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung. Drei separat nutzbare Zimmer, ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie eine eigene Küche bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich besonders für Familien, Paare mit zusätzlichem Platzbedarf oder Personen, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten. Das Objekt wurde erst im Jahr 2003 bezogen. **Hinweis: Einige Bilder in diesem Inserat wurden mithilfe von KI bearbeitet und dienen der besseren Veranschaulichung. Auf den Bildern wurden ausschließlich persönliche Gegenstände entfernt. Die dargestellte Möblierung entspricht dem tatsächlichen Zustand.**

Jetzt virtuell besichtigen!

**Wohnbereich**

Das Herzstück der Wohnung bildet der ca. **28,76 m²** große Wohnbereich.

Durch die Einbeziehung des ehemaligen Wintergartens entstand ein besonders großzügiger Raum mit viel Platz für:

- einen gemütlichen Wohnbereich
- einen separaten Essplatz
- gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden

Große Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Ambiente. Die südliche Ausrichtung unterstützt angenehme Lichtverhältnisse und verleiht der Wohnung eine warme Atmosphäre. Der Blick in den begrünten Gemeinschaftsgarten unterstreicht den ruhigen Wohncharakter.

**Küche**

Die separate Küche verfügt über **ca. 9,07 m²** und bietet:

- eine funktionale Einbauküche

- zahlreiche Ober- und Unterschränke
- großzügige Arbeitsflächen
- integrierte Elektrogeräte
- ausreichend Stauraum

**Zimmer**

Neben dem Wohnbereich stehen drei weitere Zimmer ( Zimmer 1 ca. 12,64 m², Zimmer 2 ca. 10,28 m² Zimmer 3 ca. 12,09 m²) zur Verfügung.

Diese können flexibel genutzt werden als:

- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Arbeitszimmer
- Gästezimmer
- Ankleidezimmer

**Badezimmer und Nebenräume**

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist separat angeordnet und verfügt zusätzlich über ein Handwaschbecken.

Ein eigener Abstellraum sowie der großzügige Vorraum bieten praktische Stauflächen innerhalb der Wohnung.

**Lage**

Die Wohnung befindet sich in der Strohmayergasse im 6. Wiener Gemeindebezirk Mariahilf.

Die Lage verbindet urbanes Wohnen mit einer angenehm ruhigen Ausrichtung. Die Mariahilfer Straße mit zahlreichen Geschäften, Supermärkten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsbetrieben ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Auch Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld.

**Öffentliche Verkehrsanbindung**

Die Wohnung ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus stehen im Umfeld weitere Straßenbahn- und Busverbindungen zur Verfügung. Über den nahe gelegenen Westbahnhof bestehen zusätzliche innerstädtische und überregionale Verkehrsverbindungen.

**Freizeit und Umgebung**

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote.

Dazu zählen unter anderem:

- Mariahilfer Straße
- Raimund Theater
- Hubert-Marischka-Park
- zahlreiche Restaurants und Cafés
- vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten

**Eine großzügige und vielseitig nutzbare Stadtwohnung mit viel Tageslicht, ruhiger**

**Ausrichtung und ausgezeichneter Infrastruktur. Der weitläufige Wohnbereich, drei weitere Zimmer und die sehr gute öffentliche Anbindung machen diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Familien, Paare und Personen mit Homeoffice-Bedarf.**

**Haben wir Interesse geweckt?**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und übermittlen Ihnen gerne weitere Informationen sowie Unterlagen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber und um eine rasche Übermittlung weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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 <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap