

**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 m ²
Nutzfläche:	94,20 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



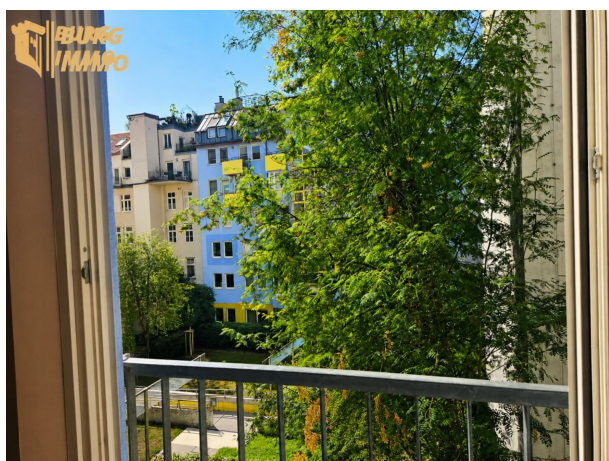
BURG IMMO TEAM

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

T +43 660 9227716



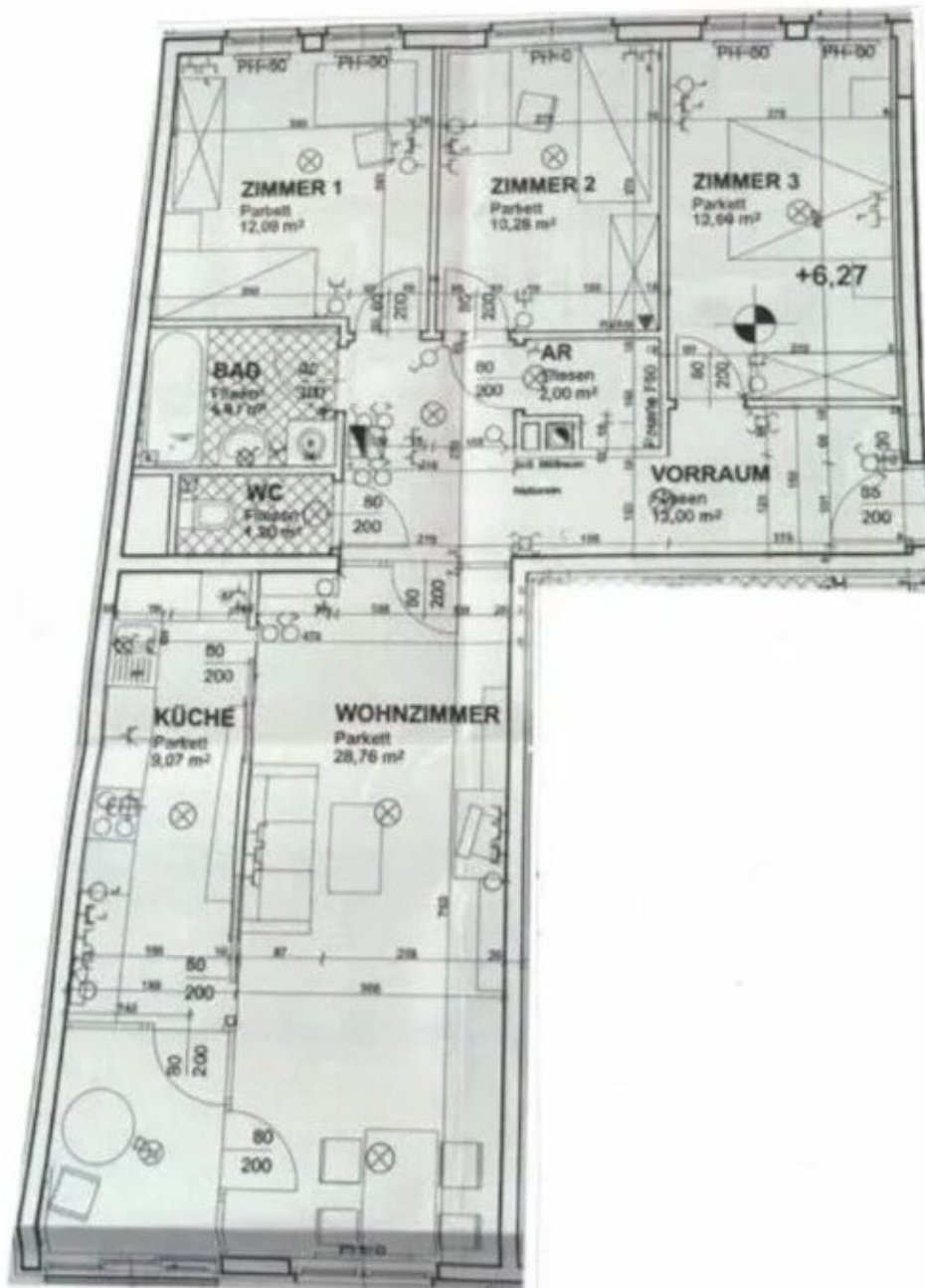
KI bearbeitet











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 (BJ 1998) bezogen.

[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 übermitteln 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

Hinweis: Einige Bilder in diesem Inserat wurden mithilfe von KI bearbeitet und dienen der besseren Veranschaulichung. 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