

Ein neues Zuhause zwischen Naschmarkt und MuseumsQuartier



WZ Ansicht

Objektnummer: 141/86381
Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2006
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	201,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	B 44,13 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	1.790.000,00 €
Betriebskosten:	398,91 €
USt.:	39,89 €
Sonstige Kosten:	214,22 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Jasmina Burschitschek-Husic

Rustler Immobilienreuhand

T 01 894 97 49662



Mitglied des
immobilienring.at

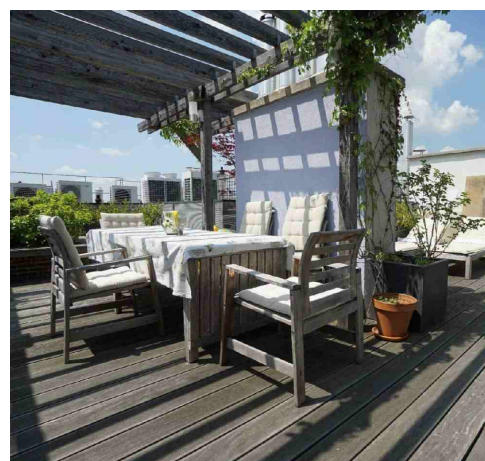
ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN





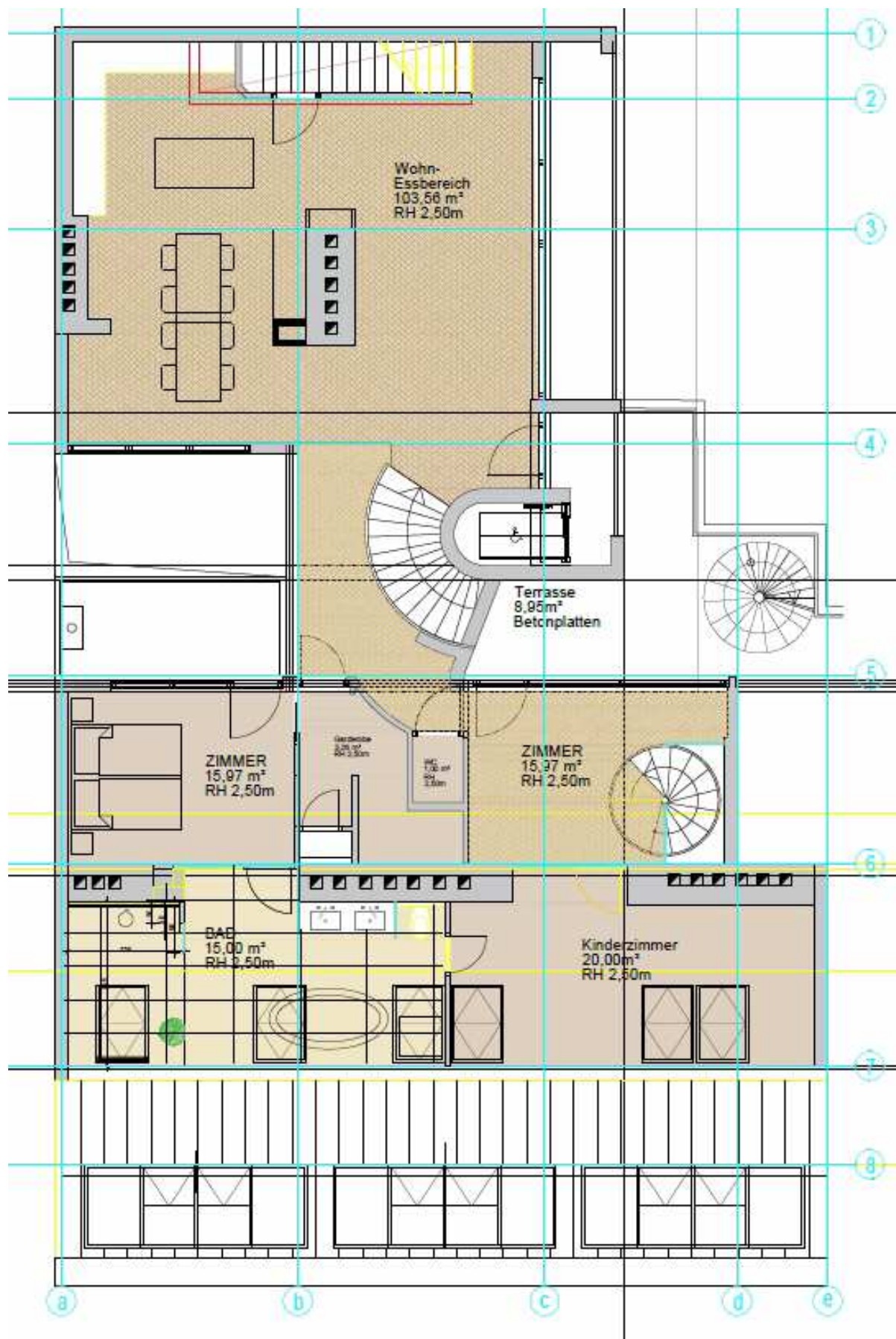


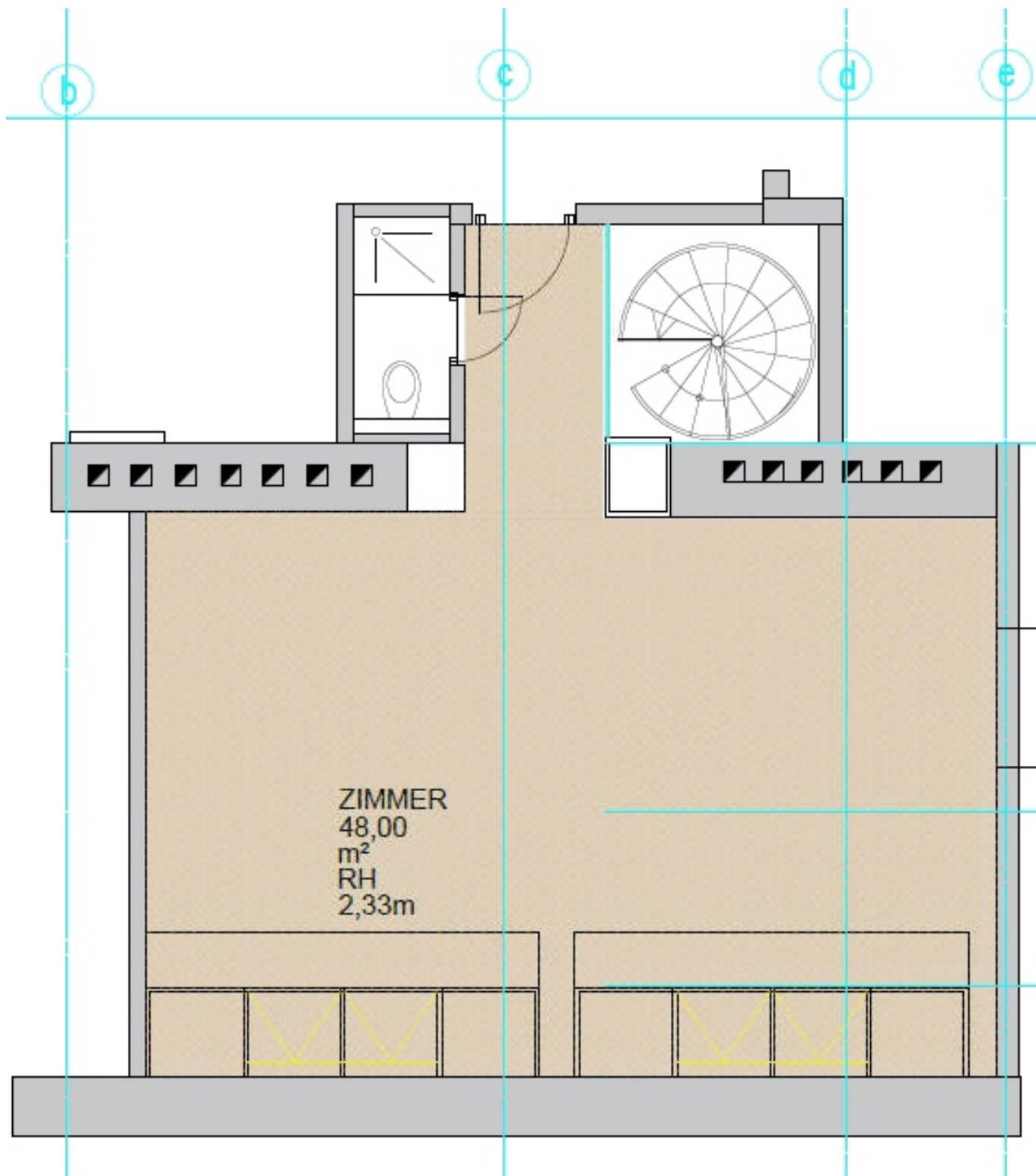












Objektbeschreibung

Ein neues Zuhause zwischen Naschmarkt und MuseumsQuartier

Diese großzügige Dachgeschosswohnung verbindet ca. 202 m² Wohnfläche mit rund 98 m² privaten Freiflächen und bietet außergewöhnlich viel Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Die im Jahr 2006 errichtete Wohnung entstand durch die Zusammenlegung zweier Einheiten und umfasst vier Zimmer sowie zwei separate Eingänge. Herzstück ist der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit rund 103,56 m², der viel Freiheit für Wohnen, Essen und gemeinsames Leben bietet.

Die weiteren Räume lassen sich flexibel als Schlaf- und Kinderzimmer, Gästezimmer oder ruhiges Homeoffice nutzen. Die zwei separaten Eingänge ermöglichen darüber hinaus eine stärkere Trennung einzelner Bereiche – ideal für Familien, Paare mit großzügigem Platzbedarf oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.

Ein besonderes Highlight sind die rund 98 m² Freiflächen, verteilt auf drei Terrassen und eine zusätzliche Dachterrasse. Sie schaffen wertvollen privaten Freiraum und erweitern das Wohnen mitten in der Stadt nach draußen.

Lage – zwischen Mariahilf und Wiener Innenstadt

Die Girardigasse liegt an einer besonderen Schnittstelle Wiens: zwischen dem 6. Bezirk und der historischen Innenstadt. Der Naschmarkt befindet sich nur wenige Schritte entfernt, ebenso prägen Restaurants, Cafés, Geschäfte und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten das unmittelbare Umfeld.

MuseumsQuartier, Mariahilfer Straße, Karlsplatz und die Wiener Innenstadt sind rasch erreichbar. Kultur, Gastronomie, Shopping und sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens liegen damit praktisch vor der Haustüre. Die Lage verbindet urbanes Leben mit kurzen Wegen und einem großzügigen privaten Rückzugsort mitten in Wien.

Eine Wohnung für Menschen, die viel Raum schätzen – und auf das Leben in der Stadt nicht verzichten möchten.

Gerne stelle ich Ihnen diese besondere Dachgeschosswohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin vor.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.