Stilvolle Wiener Residenz mit privaten Terrassen



Objektnummer: 1915

Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

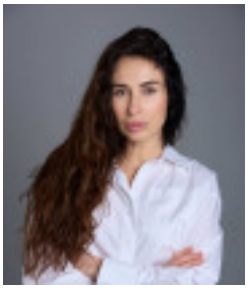
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien,Mariahilf
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	204,00 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	3.080.000,00 €

Provisionsangabe:

110.880,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mariia Osypenko

Luxury Immobilien GmbH
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2
1020 Wien

T +380 67 576 7299
H +43 677 620 714 74














LUXURY
IMMOBILIEN



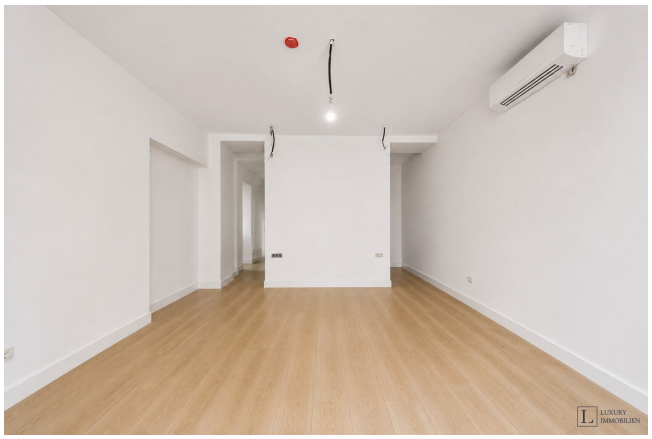





















LUXURY
IMMOBILIEN





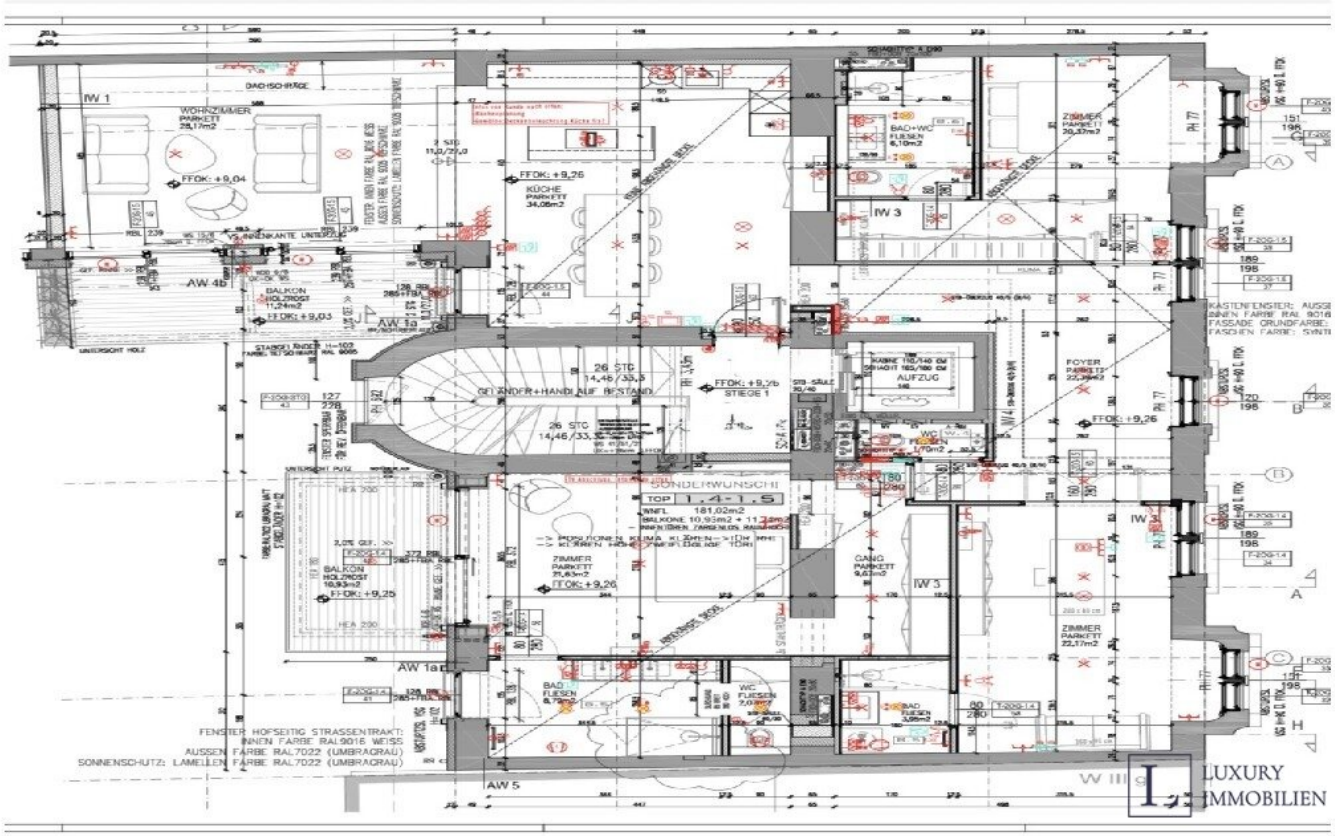

LUXURY
IMMOBILIEN










DACHSCHRÄGE
IW 1
WOHNZIMMER
PARKETT
28,17m2
FFOK: +9,04
AW 4b
BALKON
HOLZROST
11,24m2
FFOK: +9,03
AW 1a
AW 1a1
AW 5
KÜCHE
PARKETT
34,08m2
FFOK: +9,26
IW 3
26 STG
14,46/33,3
GELÄNDER+HANDLAUF BESTAND
FFOK: +9,26
STIEGE 1
AUFZUG
SONDERWUNSCH!
TOP 1.4-1.5
WNFL 181,02m2
BALKONE 10,93m2 + 11,23m2
ZIMMER
PARKETT
31,63m2
FFOK: +9,26
BALKON
HOLZROST
10,93m2
FFOK: +9,25
CAMO
PARKETT
9,61m2
BAD+WC
FLIESEN
6,10m2
ZIMMER
PARKETT
25,40m2
FOYER
PARKETT
22,39m2
ZIMMER
PARKETT
22,17m2
BAD
FLIESEN
WC
FLIESEN
FENSTER HOFSEITIG STRASSENTRAKT:
INNEN FARBE RAL9016 WEISS
AUSSEN FARBE RAL7022 (UMBRAGRAU)
SONNENSCHUTZ: LAMELLEN FARBE RAL7022 (UMBRAGRAU)
LUXURY
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Designerwohnung im 6. Bezirk verbindet auf elegante Weise historische Bausubstanz mit modernem Industrie-Design. Ursprünglich während der Bauphase für den Eigenbedarf erworben, wurde die Wohnung mit großer Sorgfalt und einem klaren Fokus auf Qualität, Funktionalität und zeitlose Gestaltung neu konzipiert. Hochwertige Materialien, durchdachte Grundrisse und fein abgestimmte Details verleihen der Immobilie ihren besonderen Charakter.

Die Wohnung entstand durch die Zusammenlegung zweier Einheiten und bietet nun eine großzügige Wohnfläche von ca. 204 m². Ergänzt wird sie durch zwei Terrassen mit insgesamt rund 20 m²: eine direkt angrenzend an den Wohnbereich – ideal für gesellige Abende – sowie eine weitere beim Hauptschlafzimmer, die einen privaten Rückzugsort im Freien schafft.

Der Grundriss ist konsequent auf höchsten Wohnkomfort und Privatsphäre ausgerichtet. Alle drei Schlafzimmer verfügen jeweils über ein eigenes Badezimmer en suite – ein seltenes und besonders geschätztes Merkmal dieser Kategorie. Raumhöhen von bis zu 3,5 m, im Wohnbereich sogar rund 4 m, sorgen für ein beeindruckendes Raumgefühl und viel Tageslicht.

Die Ausstattung folgt einem anspruchsvollen Loft-Stil mit klaren Linien und hochwertigen Materialien. Die Badezimmer sind mit exklusiven Armaturen der niederländischen Marke Jee-O ausgestattet, die für ihr minimalistisches Design bekannt ist. Raumhohe Türen unterstreichen die elegante Proportion der Räume.

Die Wohnung ist sowohl zur ruhigen Hofseite als auch zur Straßenseite ausgerichtet, wodurch ein ausgewogenes Verhältnis von Helligkeit und Ruhe entsteht. Trotz der zentralen Lage befindet sich das Objekt in einer ruhigen Straße und bietet somit ein angenehmes Wohnumfeld.

Zur weiteren Ausstattung zählen die Vorbereitung für eine vollwertige Klimaanlage, zwei Stellplätze in der Tiefgarage sowie ein separates Kellerabteil.

Das Gebäude verfügt über eine moderne technische Infrastruktur, darunter eine zentrale Heizungsanlage mit Wärmepumpe, Fußbodenheizung, Smart-Home-Systeme sowie einen optionalen Concierge-Service – alles ausgelegt auf komfortables und energieeffizientes Wohnen.

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