

Stilvolle Wiener Residenz mit privaten Terrassen



Objektnummer: 1915

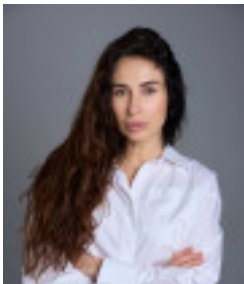
Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH

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

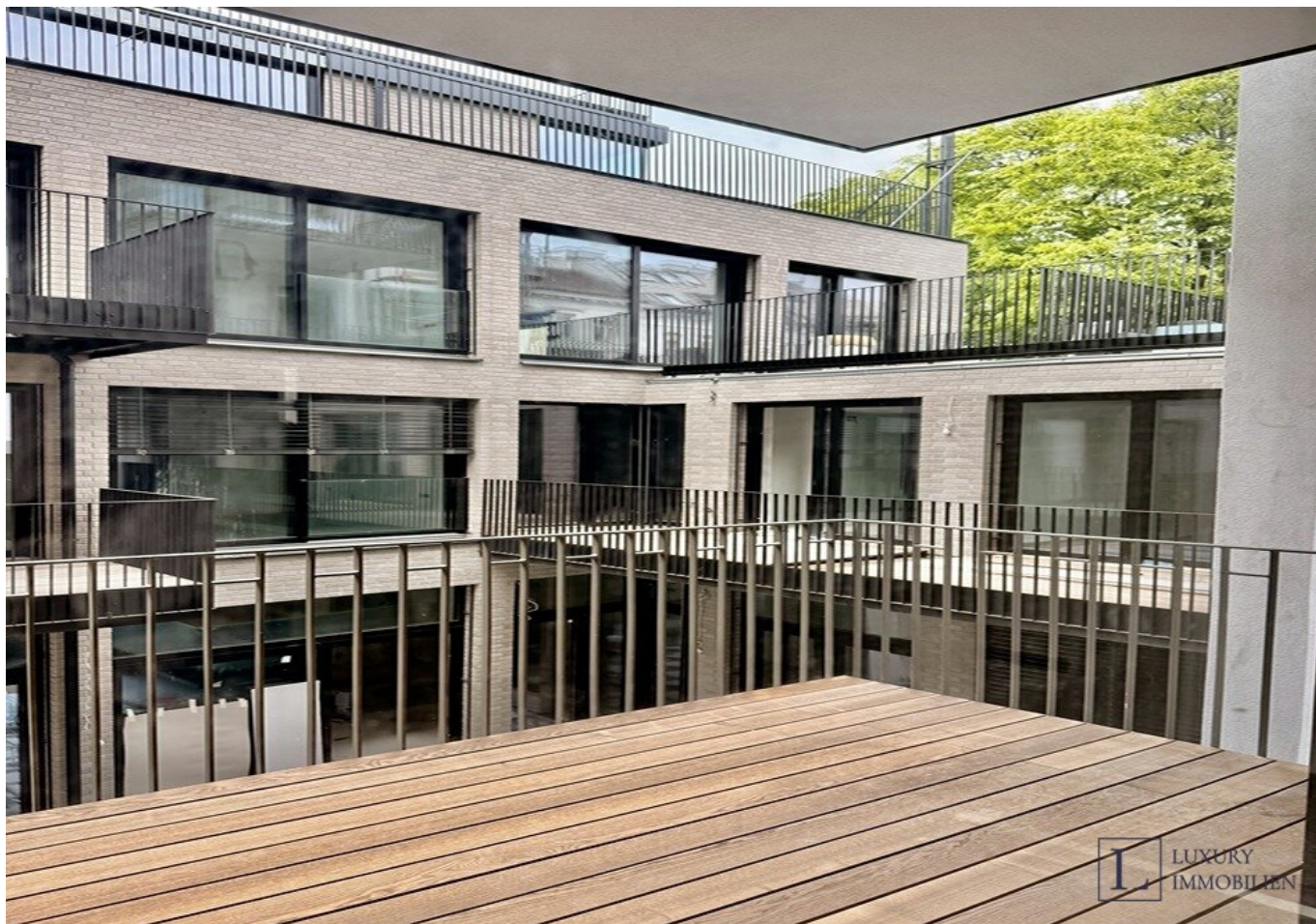


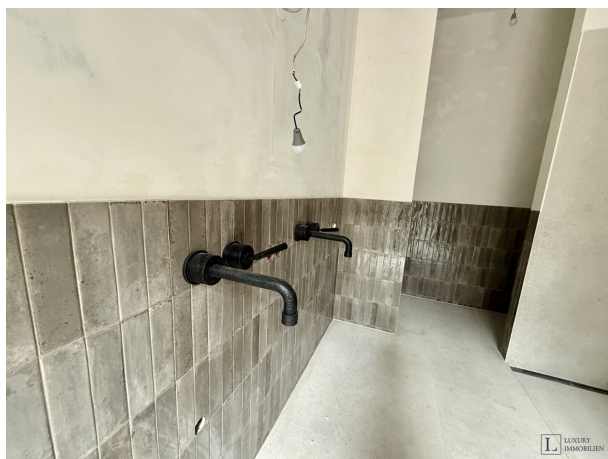
Mariia Osypenko

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

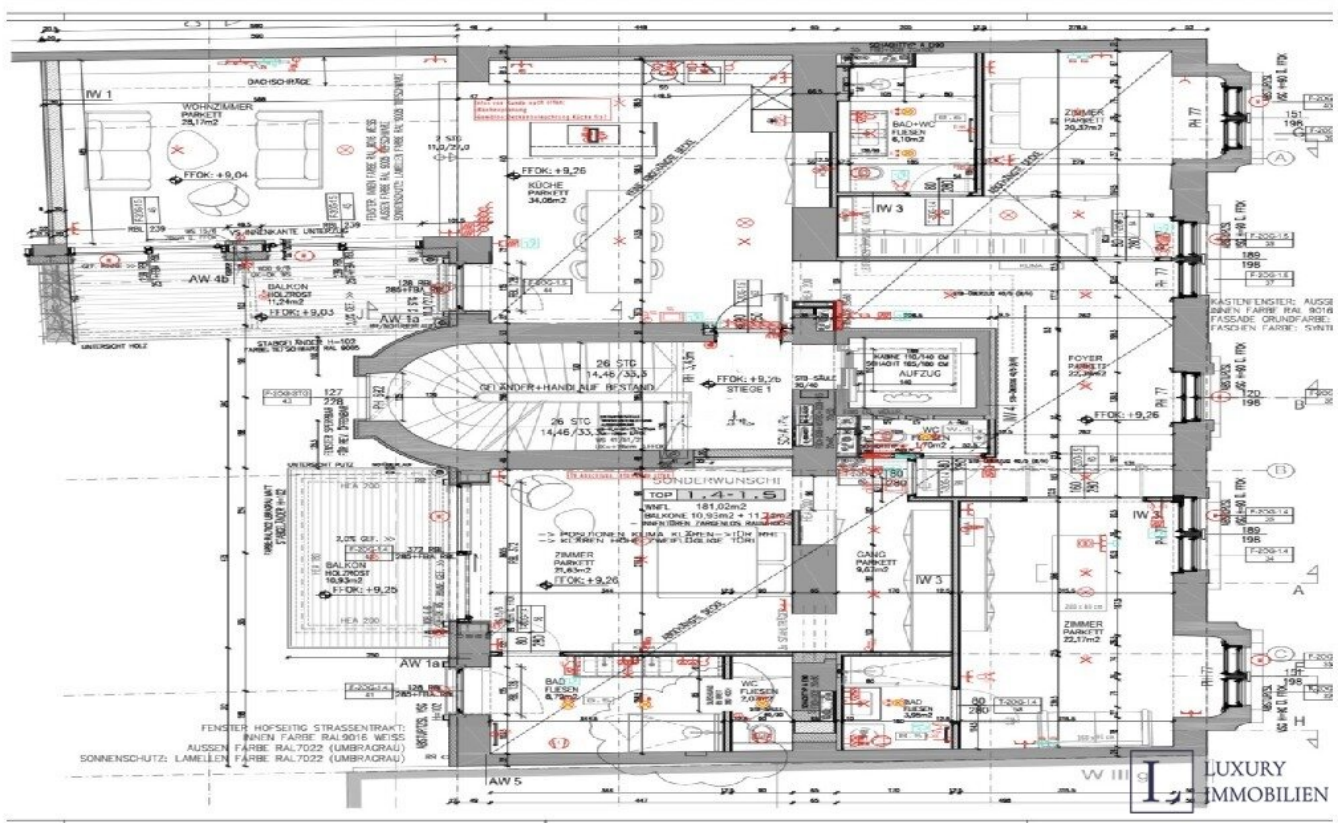
T +380 67 576 7299
H +43 677 620 714 74











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