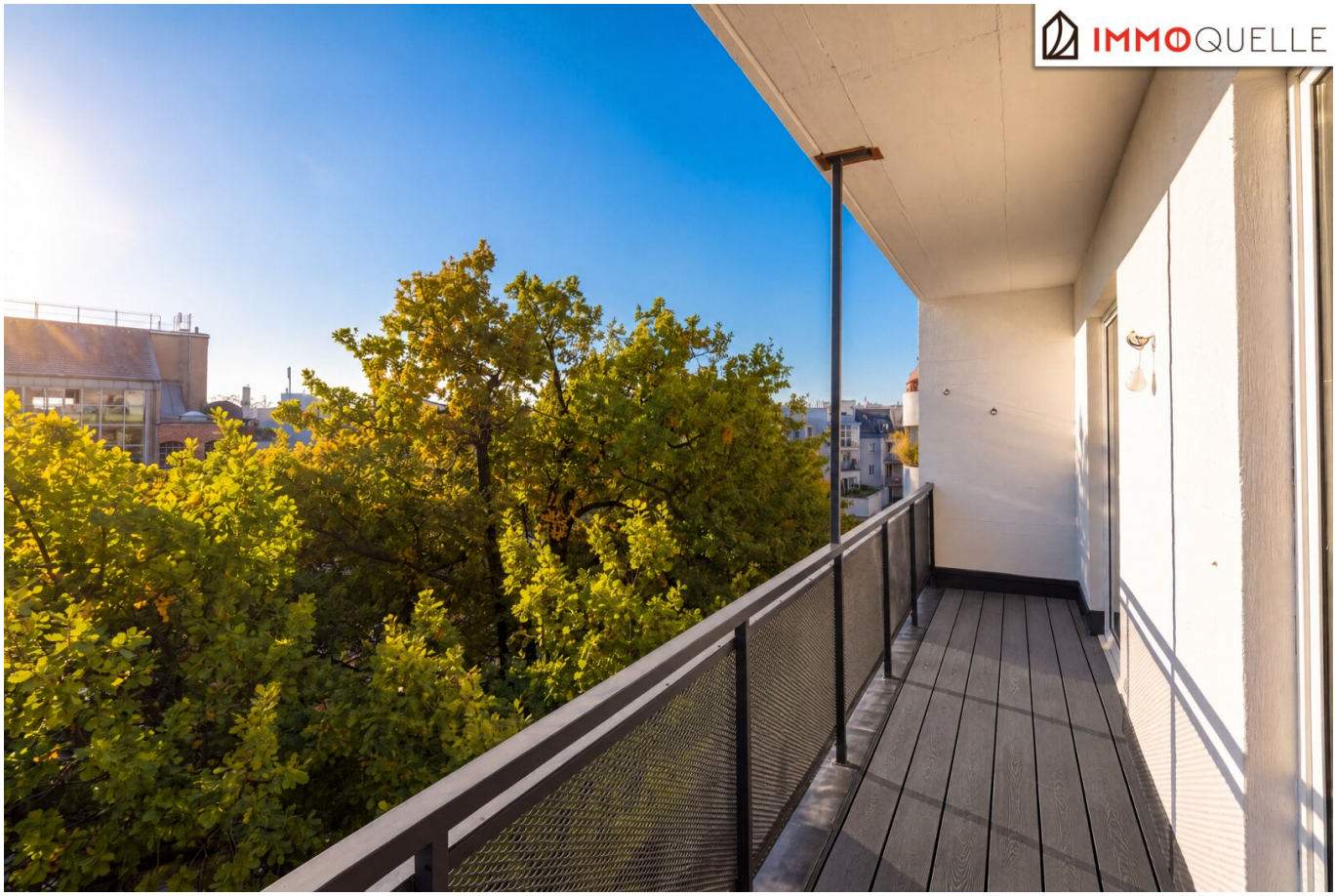
Stadtgefühl trifft Rückzugsort - Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Klimaanlage, sonniger Loggia, charmantem Grünblick und vielseitigem Raumkonzept im Herzen von Mariahilf



Objektnummer: 6674/420

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien,Mariahilf
Baujahr:	1969
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	102,37 m²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Kaufpreis:	689.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















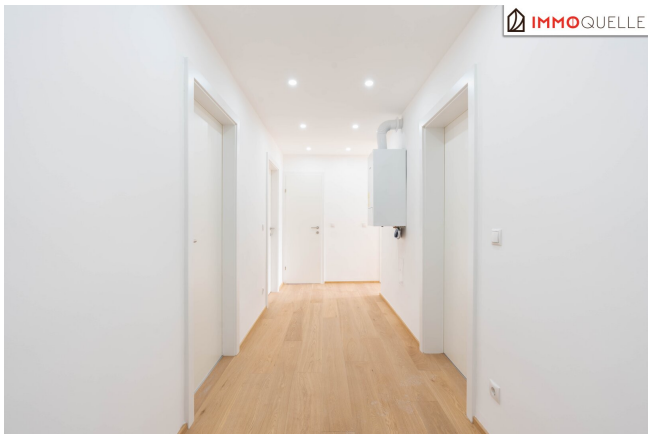


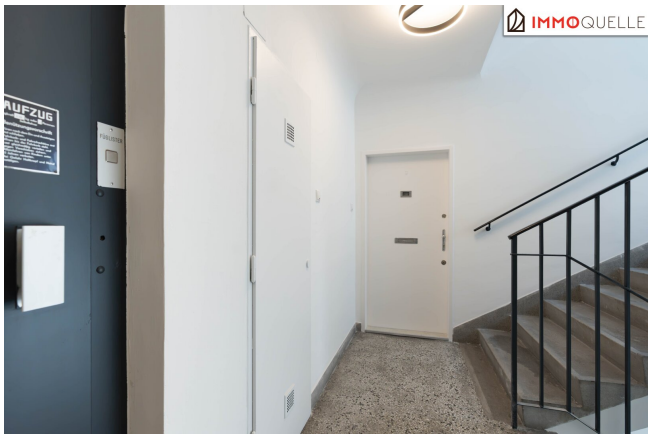











AUFZUG







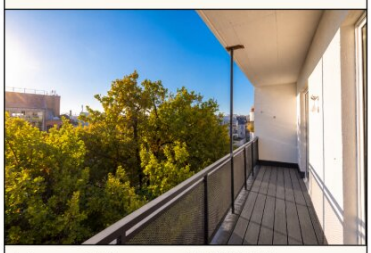

IMMOQUELLE

GRUNDRISSPLAN



Stadtgefühl trifft Rückzugsort

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Klimaanlage, sonniger Loggia, charmantem Grünblick und vielseitigem Raumkonzept im Herzen von Mariahilf



Adresse: Liniengasse 47, 1060 Wien

01	VORRAUM	ca. 11,08 m²
02	WOHNEN	ca. 21,13 m²
03	KÜCHE	ca. 8,13 m²
04	AR	ca. 4,31 m²
05	SCHLAFEN	ca. 18,62 m²
06	ZIMMER	ca. 15,67 m²
07	SCHLAFEN	ca. 18,34 m²
08	BADEZIMMER	ca. 3,57 m²
09	WC	ca. 1,52 m²
Wohnfläche:		**ca. 102,37 m²**
10	LOGGIA	ca. 8,97 m²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Oktober 2026

Verkauf:
IMMOQUELLE
Dr. Karl-Lueger Platz 5, 1010 Wien
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Stadtgefühl trifft Rückzugsort

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Klimaanlage, sonniger Loggia, charmantem Grünblick und vielseitigem Raumkonzept im Herzen von Mariahilf

Herzlich willkommen in der Liniengasse und in einer Wohnung, die urbanes Lebensgefühl, angenehme Ruhe und großzügigen Wohnkomfort harmonisch verbindet. Auf ca. 102,37 m² Wohnfläche erwarten Sie vier vielseitig nutzbare Zimmer und eine durchdachte Raumaufteilung. Ein besonderes Highlight ist die **ca. 8,97 m² große, südseitige Loggia mit herrlichem Grünblick**, die einen geschützten Rückzugsort inmitten der lebendigen Stadt schafft.

Der zentral gelegene Vorraum verbindet die einzelnen Zimmer auf praktische Weise und sorgt für kurze Wege sowie eine angenehme Trennung der Wohnbereiche.

Rechter Hand des Vorraums erwartet Sie der großzügige Wohnbereich, der auf rund 21 m² den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Hier ist Platz für gemütliche Abende und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Der direkte Zugang zur südseitigen Loggia sowie die angrenzende, separate **Küche mit praktischem Abstellraum** runden das Wohnkonzept ab.

Links vom Wohnbereich befindet sich das großzügige Schlafzimmer, das mit seiner südseitigen Ausrichtung und dem angenehmen Tageslichteinfall eine helle, einladende Atmosphäre schafft. Hier erwartet Sie ein gemütlicher Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Besonders reizvoll ist die **südseitige Loggia**, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Ob beim morgendlichen Kaffee, beim Lesen in der Nachmittagssonne oder bei einem Glas Wein am Abend - hier genießen Sie wohltuende Ruhe mit Blick ins Grüne, mitten in der lebendigen Stadt.

Linker Hand vom Vorraum befinden sich zwei weitere großzügig geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen. Damit bietet die Wohnung vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen und persönliche Wohnideen.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die vollklimatisierte Ausstattung der Wohnung: **In jedem Wohnraum ist eine Klimaanlage installiert**, die selbst an heißen Sommertagen ein angenehm kühles Raumklima ermöglicht.

Das zentral gelegene Badezimmer ist bequem vom Vorraum aus erreichbar und mit einer Dusche sowie einem Waschbecken ausgestattet. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein Aufzug im Haus sorgt für den täglichen Komfort. Auch das Haus trägt **eine besondere Handschrift:** Bereits das Betreten setzt einen charaktervollen Akzent. Über dem Eingang befindet sich die Steinplastik von **drei Bärenjungen** des Künstlers Franz Barwig des Jüngeren, der unter anderem Werke für den Stephansdom schuf.

Ob für Familien mit Anspruch an Raum und Struktur oder für Investoren mit Blick auf eine attraktive Vermietung - **die kluge Aufteilung** schafft hervorragende Voraussetzungen für ein nachhaltiges Investment.

Zugleich sprechen die Kombination aus Lage, Schnitt und vielseitiger Nutzbarkeit sowie der angemessene Mietzins für eine nachhaltig starke Nachfrage am Mietmarkt und unterstreichen **die langfristige Werthaltigkeit** dieser Immobilie.

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Beratungsgespräch. Wir präsentieren Ihnen gerne alle Details zu Ihrem zukünftigen Zuhause!

Jürgen Nussbaumer

konzessionierter Immobilienmakler und Verwalter

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

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 <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap