Erstklassige Lage trifft auf enormes Potenzial - Großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss mit Lift, südseitiger Loggia, durchdachtem Grundriss und ruhigem Grünblick nahe der Mariahilfer Straße



Objektnummer: 6674/442

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien,Mariahilf
Baujahr:	1969
Wohnfläche:	99,93 m²
Nutzfläche:	108,90 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,11 m²
Heizwärmebedarf:	D 146,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
Kaufpreis:	495.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

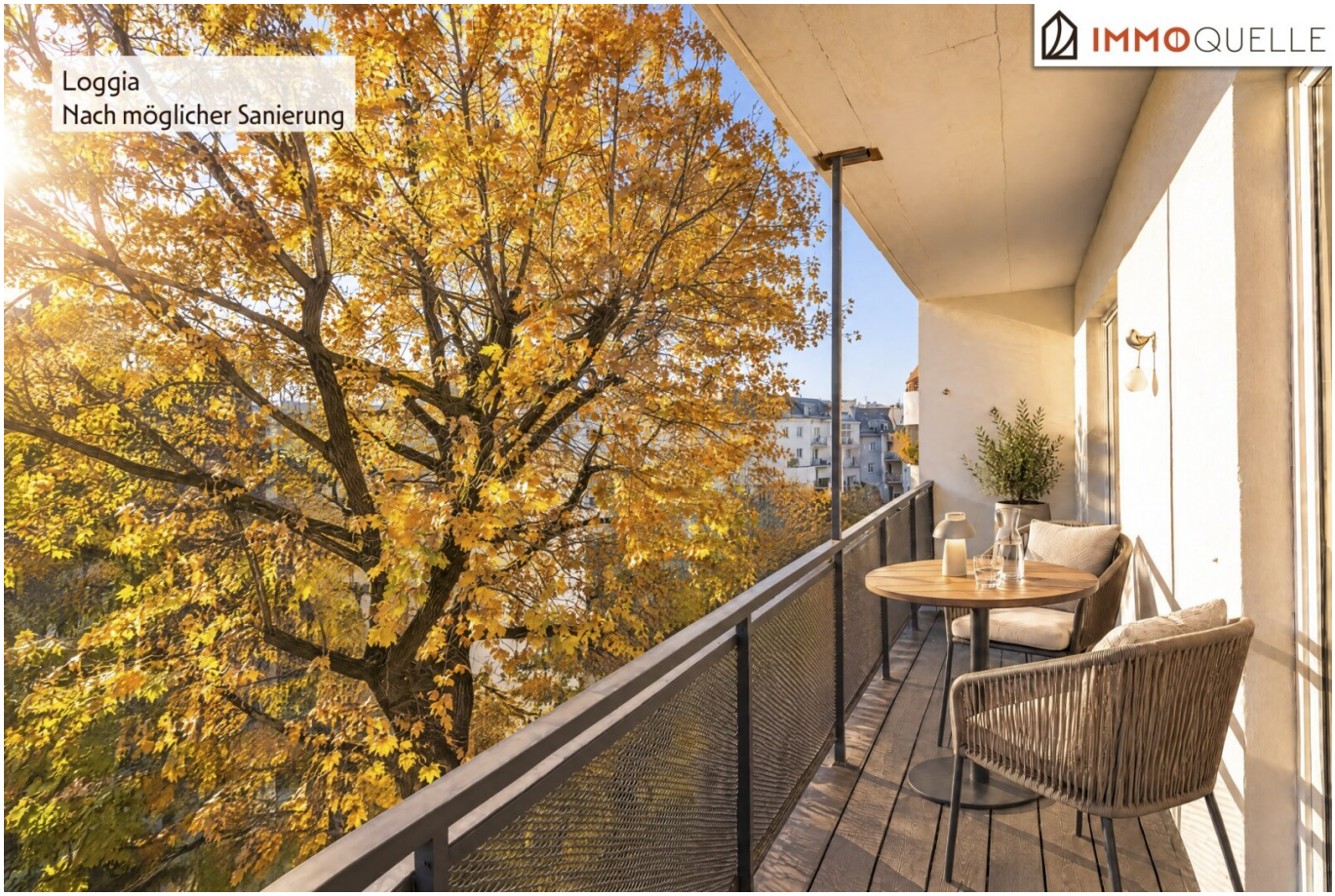
Ihr Ansprechpartner



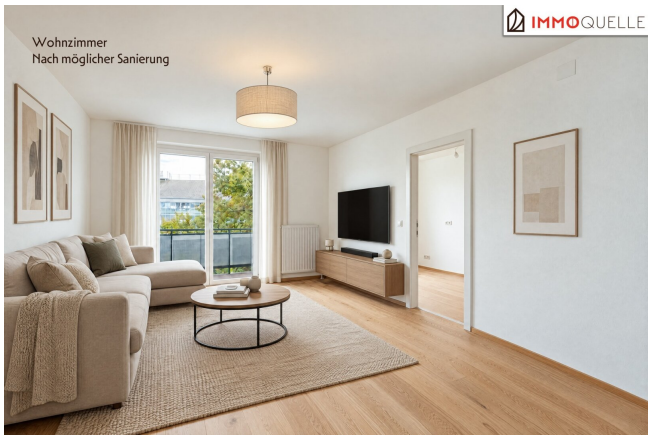
Jürgen Nussbaumer

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

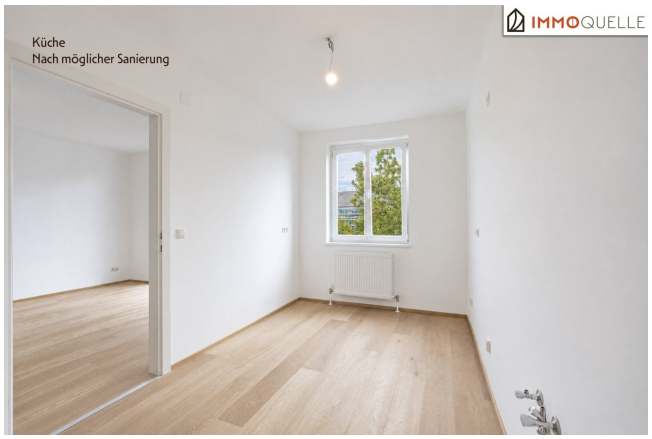
T ?+43 660 6794493?


Loggia
Nach möglicher Sanierung
IMMOQUELLE

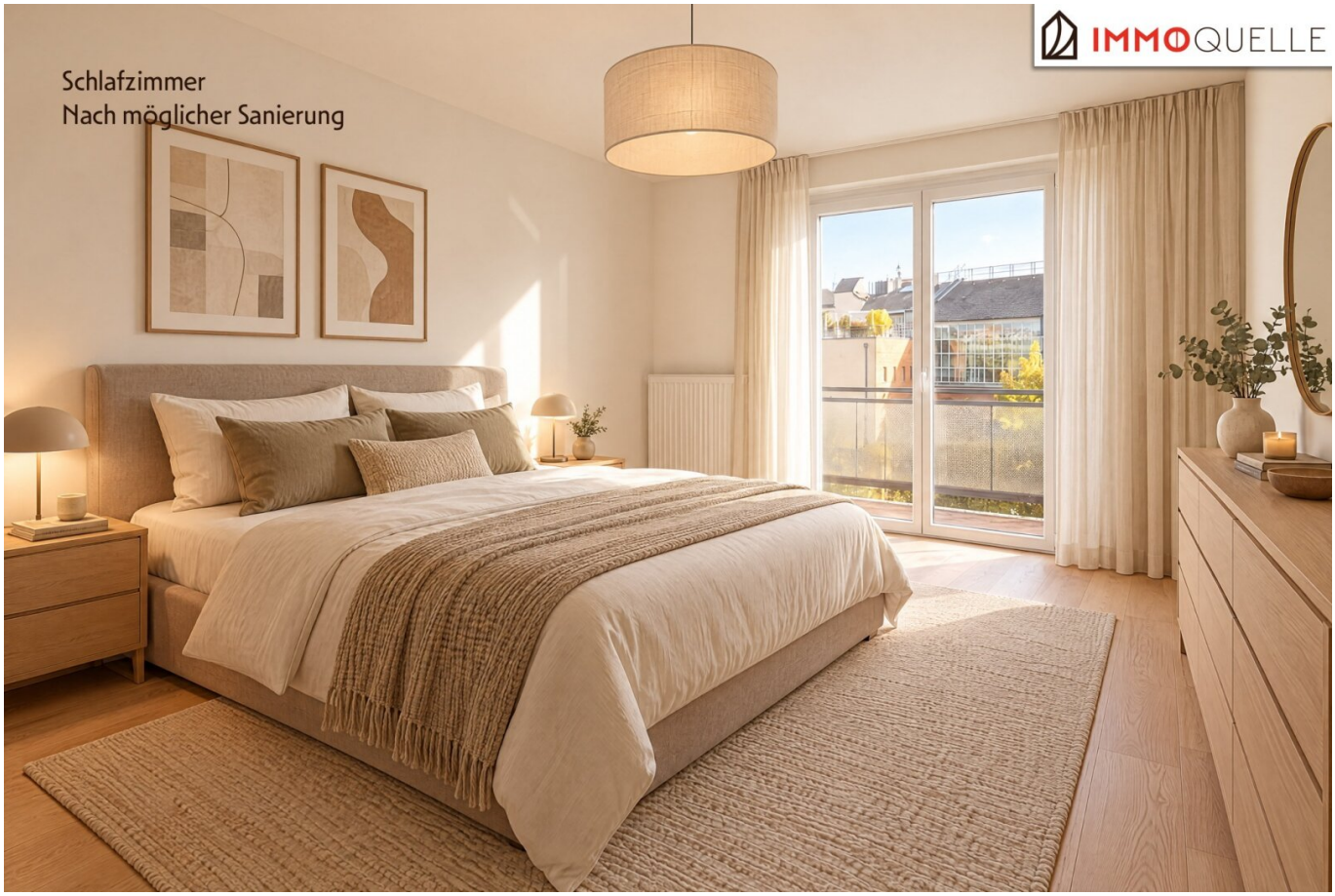

Wohnzimmer
Aktueller Zustand
IMMOQUELLE


Wohnzimmer
Nach möglicher Sanierung
IMMOQUELLE

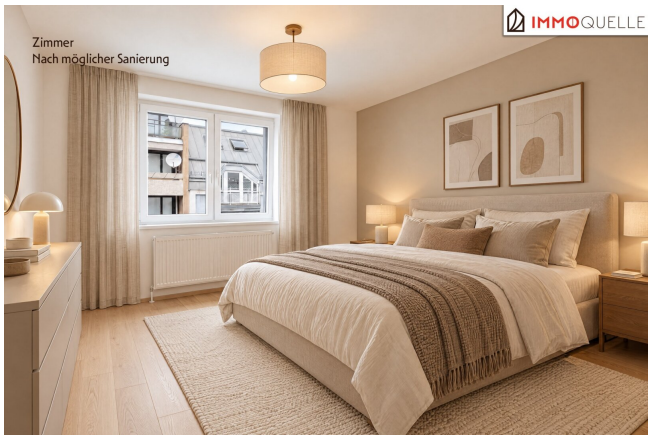

Küche
Aktueller Zustand


Küche
Nach möglicher Sanierung


Schlafzimmer
Aktueller Zustand


Schlafzimmer
Nach möglicher Sanierung
IMMOQUELLE

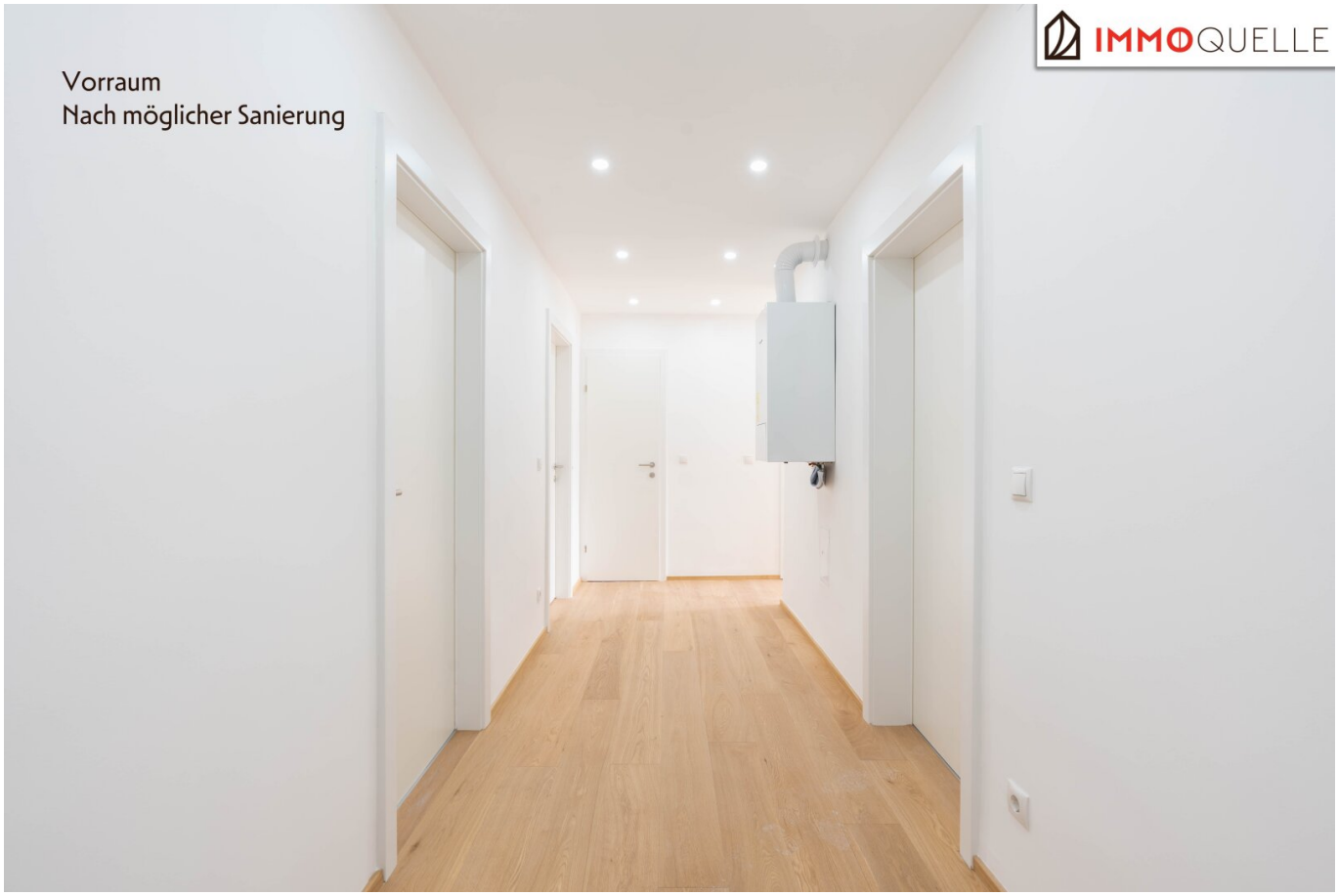

Zimmer
Aktueller Zustand
IMMOQUELLE


Zimmer
Nach möglicher Sanierung
IMMOQUELLE


Zimmer
Aktueller Zustand
IMMOQUELLE


Zimmer
Nach möglicher Sanierung
IMMOQUELLE

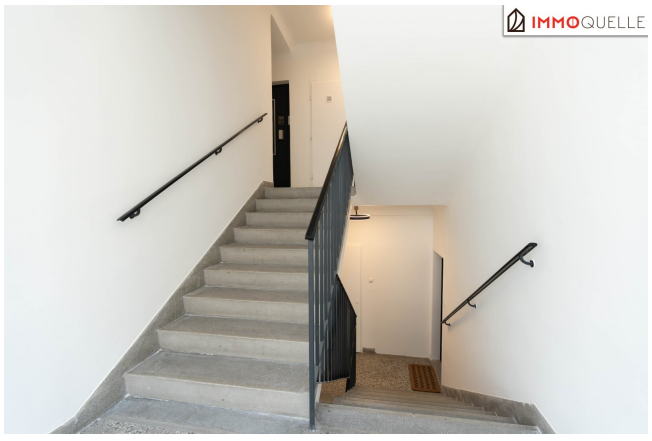

Vorraum
Aktueller Zustand
IMMOQUELLE


Vorraum
Nach möglicher Sanierung
IMMOQUELLE


Badezimmer
Aktueller Zustand
IMMOQUELLE


Badezimmer
Nach möglicher Sanierung
IMMOQUELLE


AUFZUG
FÜGLISTER



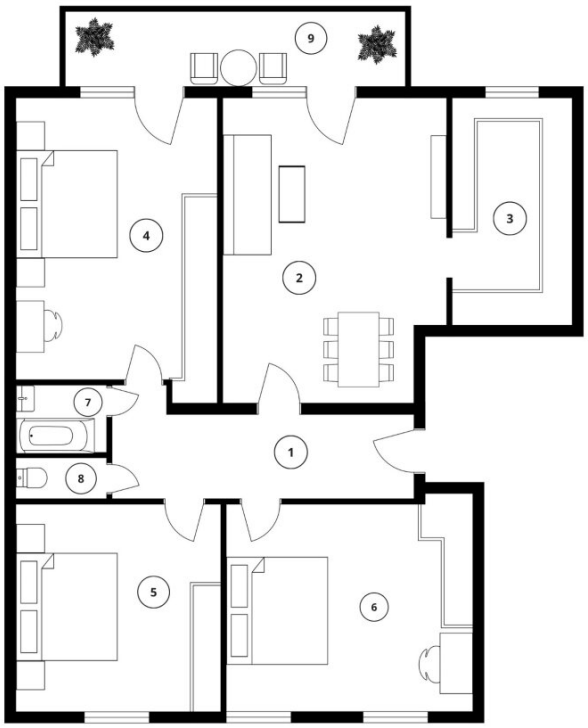








GRUNDRISSPLAN



Erstklassige Lage trifft auf enormes Potenzial

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss mit Lift, südseitiger Loggia, durchdachtem Grundriss und ruhigem Grünblick nahe der Mariahilfer Straße



Adresse: Liniengasse 47, 1060 Wien

01	VORRAUM	ca. 11,08 m²
02	WOHNEN	ca. 21,82 m²
03	KÜCHE	ca. 8,44 m²
04	SCHLAFEN	ca. 20,12 m²
05	ZIMMER	ca. 15,67 m²
06	SCHLAFEN	ca. 18,34 m²
07	BADEZIMMER	ca. 2,94 m²
08	WC	ca. 1,52 m²
Wohnfläche:		**ca. 99,93 m²**
09	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: November 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE

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

Objektbeschreibung

Erstklassige Lage trifft auf enormes Potenzial

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss mit Lift, südseitiger Loggia, durchdachtem Grundriss und ruhigem Grünblick nahe der Mariahilfer Straße

Mitten im lebendigen 6. Wiener Gemeindebezirk und dennoch angenehm zurückgezogen präsentiert sich diese 4-Zimmer-Wohnung in der Liniengasse 47 als ein Zuhause mit besonderer Wohnqualität. Auf ca. 99,93 m² Wohnfläche vereinen sich großzügige Räumlichkeiten, eine klare Raumaufteilung und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Ein besonderes Highlight bildet die ca. 8,97 m² große, **südseitige Loggia mit herrlichem Grünblick**, der dem urbanen Wohngefühl eine wohltuende Portion Ruhe verleiht.

Attraktive Sanierungsmöglichkeiten - bereits im Wohnungseigentumsvertrag geregelt

Der Wohnungseigentumsvertrag bietet sehr attraktive Voraussetzungen für eine umfassende Modernisierung der Wohnung. Im Zuge einer Sanierung können die bestehende vollverglaste Veranda zu einer offenen Loggia umgestaltet, eine Klimaanlage installiert sowie die bestehenden Fenster und Terrassentüren durch moderne, optisch gleichwertige Elemente ersetzt werden. Die entsprechenden Regelungen und Zustimmungserfordernisse sind bereits im Wohnungseigentumsvertrag berücksichtigt, sodass nach erfolgter Prüfung keine neuerliche Abstimmung mit den übrigen Wohnungseigentümern erforderlich ist. Allfällige behördliche Genehmigungen und technische Vorgaben bleiben davon unberührt.

Im 3. Obergeschoss gelegen und bequem mit dem Lift erreichbar, überzeugt die Wohnung durch ein durchdachtes Raumkonzept, das gemeinschaftliches Wohnen und individuelle Rückzugsmöglichkeiten geschickt miteinander verbindet. Der zentral angelegte Vorraum erschließt die einzelnen Bereiche auf angenehme Weise und sorgt für kurze Wege sowie eine funktionale Trennung der Wohn- und Schlafräume.

Rechter Hand öffnet sich der **großzügige Wohnbereich**, der das Herzstück der Wohnung bildet. Die freundliche Atmosphäre, der angenehme Lichteinfall und der Blick ins Grüne verleihen diesem Raum eine besondere Wohnqualität. Direkt angeschlossen befindet sich **die separate Küche**, die durch ihre praktische Anordnung kurze Wege ermöglicht und Kochen, Essen und Wohnen auf harmonische Weise miteinander verbindet.

Direkt neben dem Wohnzimmer befindet sich das großzügig geschnittene Schlafzimmer, das einen angenehmen Rückzugsort innerhalb der Wohnung bietet. Dank der **sonnigen Ausrichtung** wird der Raum von natürlichem Tageslicht durchflutet, während **der direkte**

Zugang zur südseitigen Loggia eine harmonische Verbindung zum Außenbereich mit herrlichem Blick ins Grüne schafft.

Ein besonderes Highlight ist **die südseitige Loggia**, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom angrenzenden Schlafzimmer aus begehbar ist. Ob erster Kaffee am Morgen, entspannte Stunden am Nachmittag oder ruhiger Ausklang des Tages mit Blick ins Grüne - die Loggia wird schnell zu einem Lieblingsplatz dieser Wohnung.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Vorraums befinden sich **zwei weitere geräumige Zimmer**, die das vielseitige Raumangebot harmonisch ergänzen. Ob als zusätzliche Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer - die **flexible Aufteilung** eröffnet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und passt sich verschiedensten Lebenssituationen mühelos an.

Das zentral gelegene Badezimmer ist von der Mitte der Wohnung aus gut erreichbar und erweist sich damit als besonders praktisch für den Familienalltag. Es ist mit einer Badewanne sowie einem Waschbecken ausgestattet. Ein separates WC ergänzt das Raumangebot auf angenehme Weise.

Ein Aufzug im Haus sorgt zusätzlich für den täglichen Komfort. Auch das Haus selbst 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 WG-Nutzung - **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?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis: *Eine Wohnung im selben Haus wurde kürzlich innerhalb von nur 8 Tagen von uns*

verkauft. Aufgrund der hohen Nachfrage und nach weiterer Abstimmung mit dem Verkäufer steht nun eine weitere Wohnung zur Verfügung. Bei Interesse empfehlen wir eine zeitnahe Kontaktaufnahme.

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