Einzigartiges Townhouse mit Garten und großer Dachterrasse in Top Lage des 6. Bezirks



Objektnummer: 4476

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,24 m²
Nutzfläche:	179,41 m²
Zimmer:	3
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Gesamtmiete	2.750,00 €
Kaltmiete (netto)	2.750,00 €
Kaltmiete	2.750,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Deniz Canakli

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien

T +43 660 3285843
H +43 660 3285843

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur






STIEGE
2

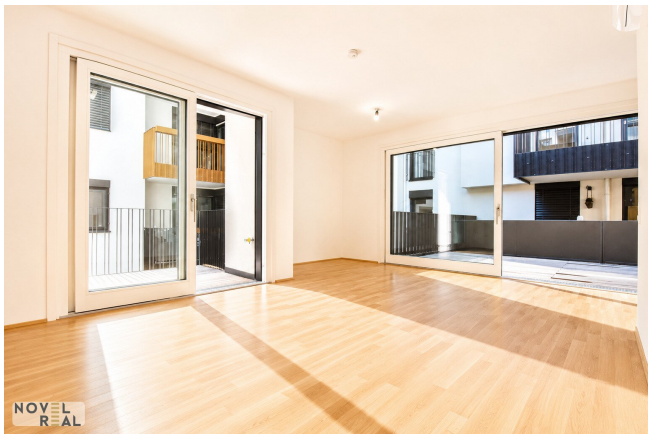












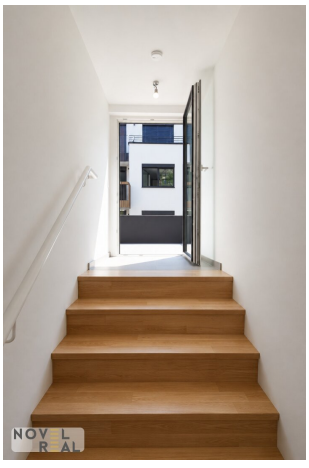






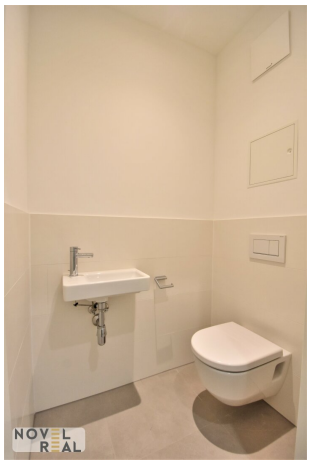






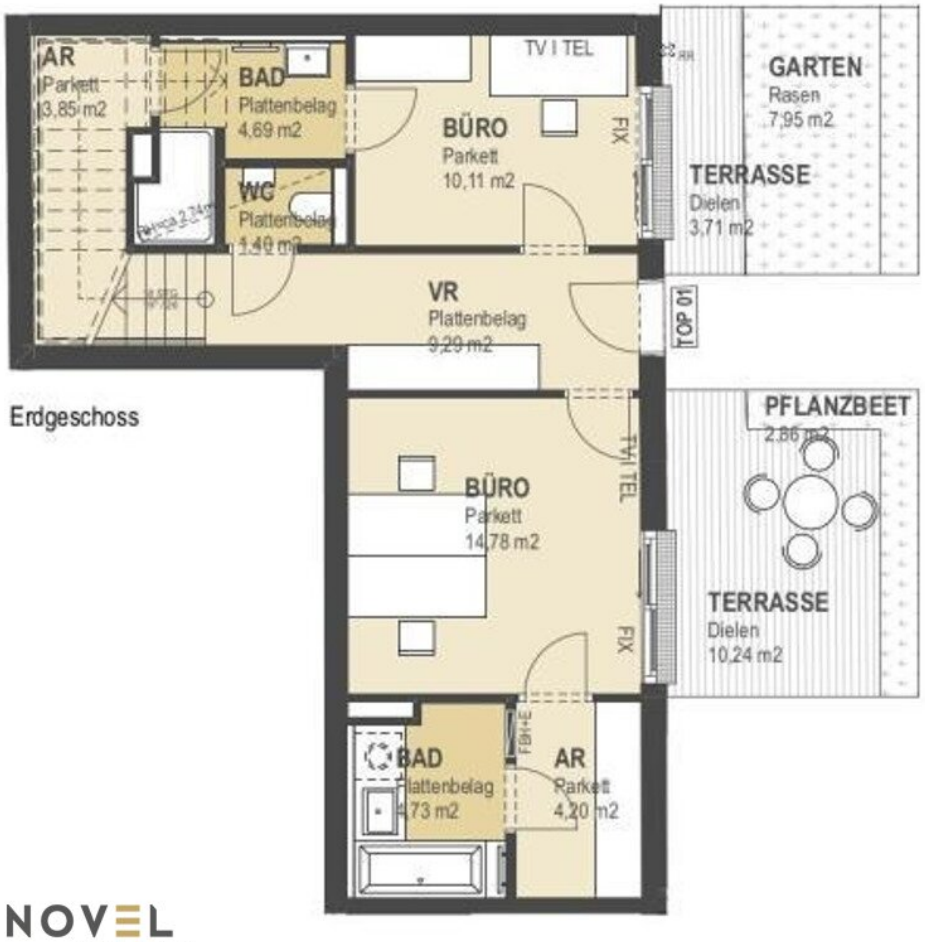







Miele
Miele
Miele
Miele
NOVEL REAL


NOVEL REAL



Erdgeschoss

NOVEL REAL



1.Obergeschoss

NOVEL REAL



4 Obergeschoss

NOVEL REAL

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ein exklusives Townhouse mit großzügigen Freiflächen in ausgezeichneter Lage des 6. Wiener Gemeindebezirks. Das moderne Wohnhaus erstreckt sich über drei Ebenen und befindet sich ruhig gelegen im Innenhof einer hochwertigen Wohnanlage.

Die außergewöhnliche Architektur, kombiniert mit lichtdurchfluteten Räumen, privaten Gartenflächen und mehreren Terrassen, vermittelt ein einzigartiges Wohngefühl mit viel Ruhe und Privatsphäre mitten in der Stadt.

Auf der ersten Ebene befinden sich zwei ruhig gelegene Schlafzimmer, die jeweils direkten Zugang in den eigenen Gartenbereich bieten, sowie zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer.

Die zweite Ebene bildet das Herzstück des Townhouses: Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche und direktem Ausgang auf die Terrasse schafft ein offenes und repräsentatives Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Dachterrasse auf der dritten Ebene, welche in absolut ruhiger Atmosphäre zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die exklusive Ausstattung umfasst edle Vollholzparkettböden, die den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre verleihen. Bodentiefe, dreifach verglaste Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Wohngefühl. Fußbodenheizung sowie Raumkühlung garantieren ganzjährig höchsten Wohnkomfort und eine individuelle Temperaturregelung nach persönlichen Bedürfnissen.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Ein Stellplatz in der Tiefgarage kann zusätzlich angemietet werden

Gegenwärtig ist das Haus noch vermietet!

Raumaufteilung:

Gartengeschoss

- Großzügiges Vorzimmer

- Zwei ruhige Schlafzimmer mit direktem Zugang in die jeweiligen Gartenbereiche

- Zwei elegante Badezimmer
    - eines mit Badewanne
    - eines mit Dusche
- Gäste-WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum
- Zwei Garten-/Terrassenbereiche

Obergeschoss

- Großzügiger Wohn-/Essbereich
- Hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten
- Direkter Ausgang auf die Terrasse
- Elegantes Badezimmer mit Dusche und WC
- Terrasse

Dachterrasse

- Sonnige Dachterrasse
- Wasseranschluss
- Steckdose
- Beleuchtung

Ausstattung:

- Hochwertige Miele-Geräte in der Küche
- Sanitärausstattung von Grohe
- Edle Vollholzparkettböden
- Fußbodenheizung
- Raumkühlung / Klimaanlage von LG
- Videogegensprechanlage
- Elektrische Außenjalousien
- Bodentiefe, dreifach verglaste Fenster

Lage:

Der 6. Bezirk bietet alles, was sich Urbanisten von einem Leben in der Stadt erwarten. Dank einer sehr dichten Infrastruktur ist Mariahilf einerseits leicht zu erreichen und auch sehr einfach zu verlassen. Zahlreiche Buslinien sowie die U3, U4 und U6 durchqueren den Bezirk. Kindergärten, Schulen und Gymnasien bilden die Basis für eine gediegene Ausbildung und machen den Bezirk für Familien besonders interessant. Mariahilf bietet aber auch viele Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. 11 Parks stehen den Einwohnern insgesamt zur Verfügung. Der größte Park Mariahilfs ist der Esterhazy-Park mit dem berühmten Flakturm, in dem heute das Haus des Meeres untergebracht ist. Komplettiert wird das Freizeitangebot durch renommierte Theater und Kinos sowie dem zum kulinarischen Hot Spot avancierte Naschmarkt. Die U-Bahn Linie U4 (Margaretengürtel) befindet sich in unmittelbarer Nähe Ihres Hauses und verbindet Sie hervorragend mit dem öffentlichen Wiener Streckennetz. So erreichen Sie in wenigen Minuten die Mariahilfer Straße mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur, den Hauptbahnhof oder die Wiener Innenstadt.

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen.*

Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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 <1.000m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap