

**Investorentraum - exklusive DESIGNPERLE mit Parkblick  
im Top Floor inkl. 2 Terrassenflächen**



**Objektnummer: 7252**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,78 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	67,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,29 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	634.037,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,73 €
<b>USt.:</b>	12,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva-Maria Pichler**



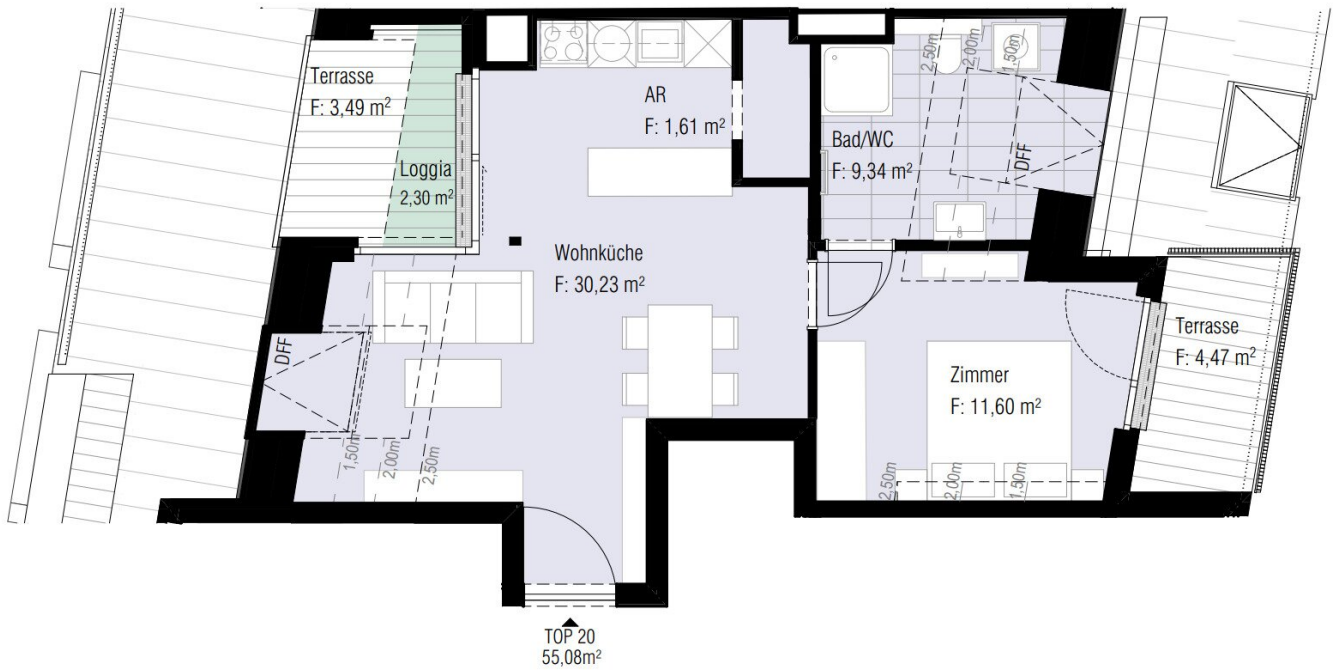












## Objektbeschreibung

### Über das Projekt:

Nur wenige Schritte von der **Mariahilfer Straße** entfernt, vereinen sich in der Millergasse moderne **Wohnräume mit urbaner Idylle**. Es entstehen **18 Eigentumswohnungen und Ateliers**, welche allen Ansprüchen des modernen Wohnens & Arbeitens gerecht werden. Die Nähe zum **Westbahnhof** mit diversen **Nah- & Fernverkehrszügen, der U3 und U6 sowie diversen Straßenbahnen** ermöglicht es den Bewohnern, die kulturellen und geschäftlichen Hotspots Wiens mühelos zu erreichen und zugleich das Wohnen in einer **ruhigen Oase direkt beim Minna-Lachs-Park** zu genießen.

**Moderne Bauweise, hochwertige Wohnungen verschiedener Größen, großzügige Frei- und Geschäftsflächen:** Ruhesuchende und Arbeitstiere, Paare und Familien und einfach alle, die das urbane Leben mit allen Sinnen genießen, werden sich hier wohlfühlen. **Großflächige Fenster** stellen die bestmögliche Nutzung von **Tageslicht** sicher und gewähren einen **freien Blick in die Umgebung**. Die Wohnungen überzeugen mit **hochwertiger Ausstattung** und auf **Balkonen oder Loggien** erleben Sie die Stadt aus einer neuen Perspektive.

Die **KFZ-Stellplätze** im Innenhof, **Kellerabteile** sowie ein **Fahrradraum** und ein **Kinderspielplatz** tragen zu einem gelungenen Gesamtkonzept bei.

Alle Wohnungen / Ateliers zur Eigennutzung oder als Anlageform verfügbar.

**Beziehbar:** ab sofort

### Über die Wohnung:

Helle Eleganz in exklusiver Penthouse-Atmosphäre: Diese exquisit gestaltete **Penthouse-Wohnung** wird Sie in ihren Bann ziehen. Perfekt eingebettet im 6. Bezirk, angesiedelt in einer der **begehrtesten Wohngegenden**, erwartet Sie hier ein außergewöhnliches **Wohnerlebnis** verteilt auf zwei zauberhafte Ebenen.

Ein **moderner Wohnbereich** mit Platz für Küche samt Kücheninsel lässt keine Wünsche offen und strahlt eine exklusive Atmosphäre aus. Von hier aus genießen Sie den Ausblick und erreichen die **südwest-seitige Terrasse mit 6 m<sup>2</sup> Fläche** und bezaubernden **Blick auf den Minna-Lachs Park**. Ideale Voraussetzungen für erholsamen Schlaf bietet Ihnen das **Innenhofseitige Schlafzimmer** mit privater **4,5 m<sup>2</sup> großen Terrasse**. Das **Tageslichtbad** punktet mit Fliesen aus elegantem Feinsteinzeug und ist mit **Dusche und WM-Anschluss** top ausgestattet. Ein **Abstellraum** rundet das Raumangebot ab.

Die Offenheit des Grundrisses und die **großzügigen Fensterfronten** durchfluten die Räume mit natürlichem Licht und schaffen eine luftige, einladende Stimmung.



## Highlights:

- großzügige **Wohnküche** samt Terrasse mit Blick auf den Minna-Lachs Park
- **Schlafzimmer mit privater Terrasse** in Hofruhelage für erholsame Nächte
- **bodentiefe Fenster** für helle Räume, Dachflächenfenster, Jalousien
- **hochwertiges Tageslichtbad** mit Dusche, Toilette, Waschmaschinen-Anschluss
- **Bodenbelag:** Echtholz-Parkettböden, Feinsteinzeug in den Sanitärräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Gasheizung in Kombination mit thermischer Solaranlage
- Begrünte Begegnungszone im Hof, Kinderspielplatz
- ausreichend **Fahrrad- und Kinderwagenräume**, eigene **Kellerabteile**
- Innenhof mit **5 KFZ-Stellplätzen**

## Infrastruktur:

- **Mariahilfer Straße** bietet Ihnen vom täglichen Lebensmitteleinkauf, bis hin zur Shoppingtour, gemütlichen Kaffeebesuch oder Abenddinner sowie diversen Dienstleistern und Freizeitmöglichkeiten alles, was das Herz begehrt - erreichbar in 3 Gehminuten
- **Westbahnhof** mit **U-Bahn U3 / U6**, zahlreichen Nah- und Fernreisezügen, Straßenbahnen und Einkaufsmöglichkeiten: 5 Gehminuten
- **Straßenbahn:** Nr. 5, 6, 9, 18, 52, 60 Westbahnhof (5 Gehminuten)
- **Bus:** 57A Sonnenuhrgasse (7 Gehminuten), 13A, 14A Esterházygasse (10 Gehminuten)
- **Nachtbus:** N6, N8, N49, N54 Westbahnhof (6 Gehminuten), N71 Esterházygasse (10 Gehminuten)
- **Supermarkt / Lebensmittel:** Billa (5 Gehminuten), Hofer (4 Gehminuten), Spar (6 Gehminuten)
- **Kinderbetreuung:** z.B. Kindergruppe Mille Amis (1 Gehminute), Kindergruppe Nido (3 Gehminuten)
- **Schulen:** PVS + PMS Liniengasse (4 Gehminuten), VS, MS, AHS Kenyongasse (9 Gehminuten)
- **Universitäten:** MedUni (20 Min. Fahrzeit - Öffis), Uni Wien (12 Min. Fahrzeit mit dem Rad), TU Wien (12 Min. Fahrzeit mit dem Rad), WU Wien (22 Min. Fahrzeit mit dem Rad),
- **Parks:** Für Sportbegeisterte und Naturverbundene gibt es **unzählige Parks und Grünflächen in unmittelbarer Nähe**. Direkt vor der Haustüre befindet sich der **Minna-Lachs-Park** mit Kinderspielplatz, Tischtennis und einem Ballspielkäfig.

Zur Eigennutzung oder als Anlageform möglich! **Anlegerpreis:** € 634.037,- zzgl. 20% USt.

Der **Eigennutzerpreis** beläuft sich auf **€ 691.100,-**

Treten Sie ein in dieses wundervolle Wohnjuwel und erleben Sie das pulsierende Leben Wiens

aus einer neuen Perspektive, **hoch über den Dächern der Stadt!**

**Gerne steht Ihnen Frau Eva-Maria Pichler für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660-380 31 34](tel:0660-3803134) zur Verfügung.**

**Wohn3: Unsere Leistung – Ihr Gewinn**

[www.wohn3.at](http://www.wohn3.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **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