

**Luxuriöses Wohngefühl! Einzigartige, stilvolle
Dachgeschosswohnung nahe Naschmarkt & Innenstadt!
200m² Wohnfläche + rd. 100m² Terrassen!**

*****VIDEOTOUR*****



Objektnummer: 25596

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Girardigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	202,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	B 44,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	2.295.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	11.361,39 €
Betriebskosten:	398,91 €
USt.:	39,89 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philipp Renner











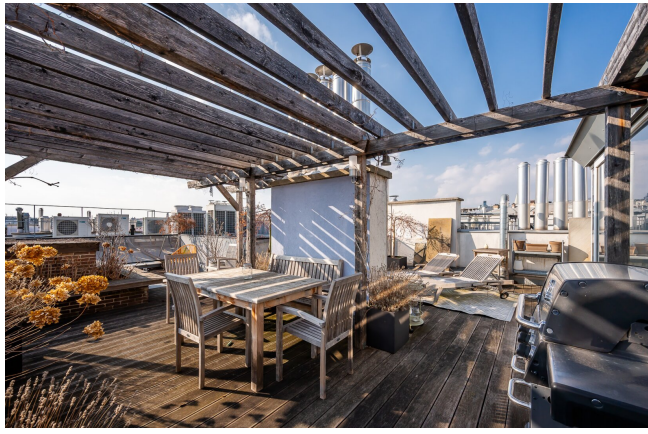




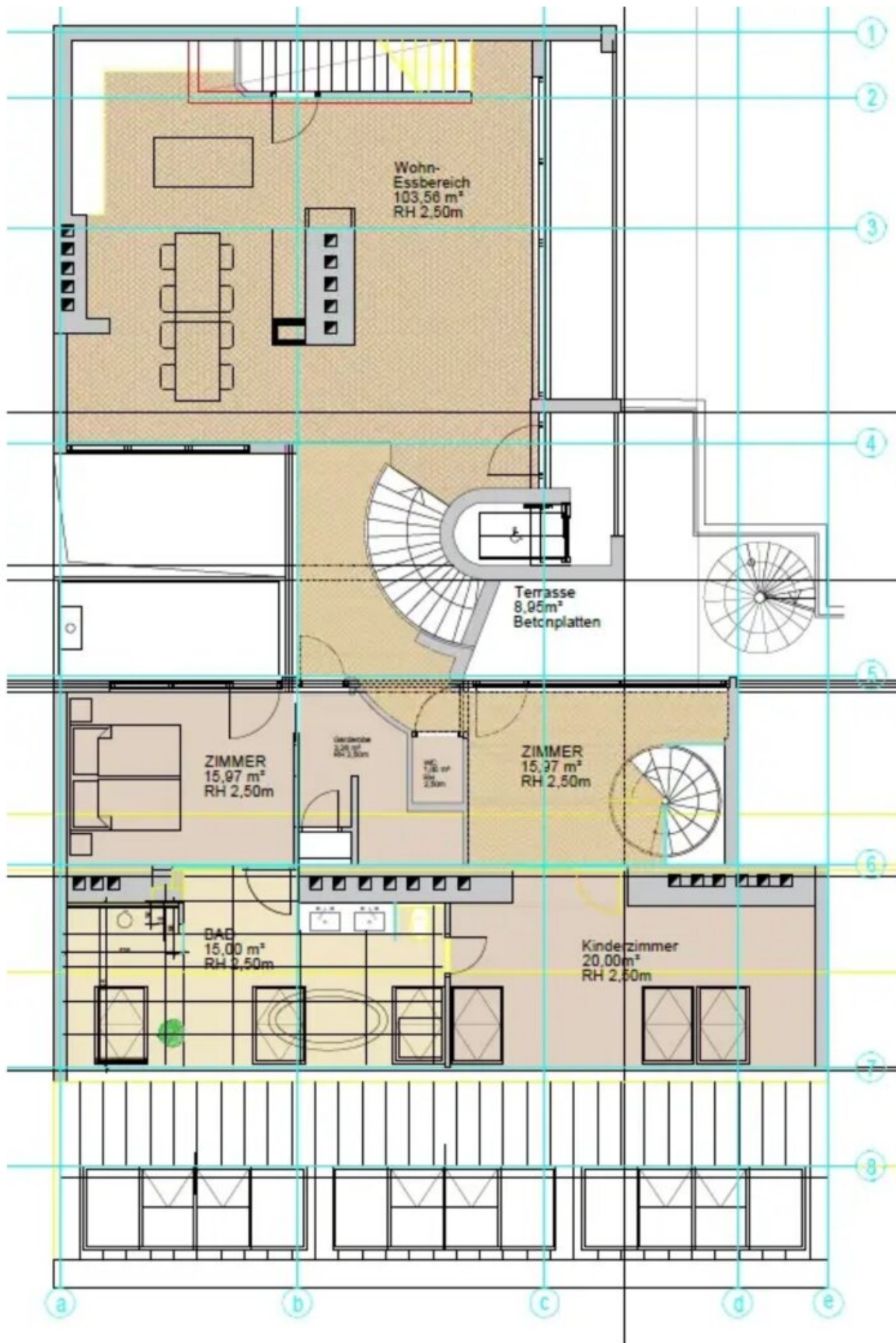


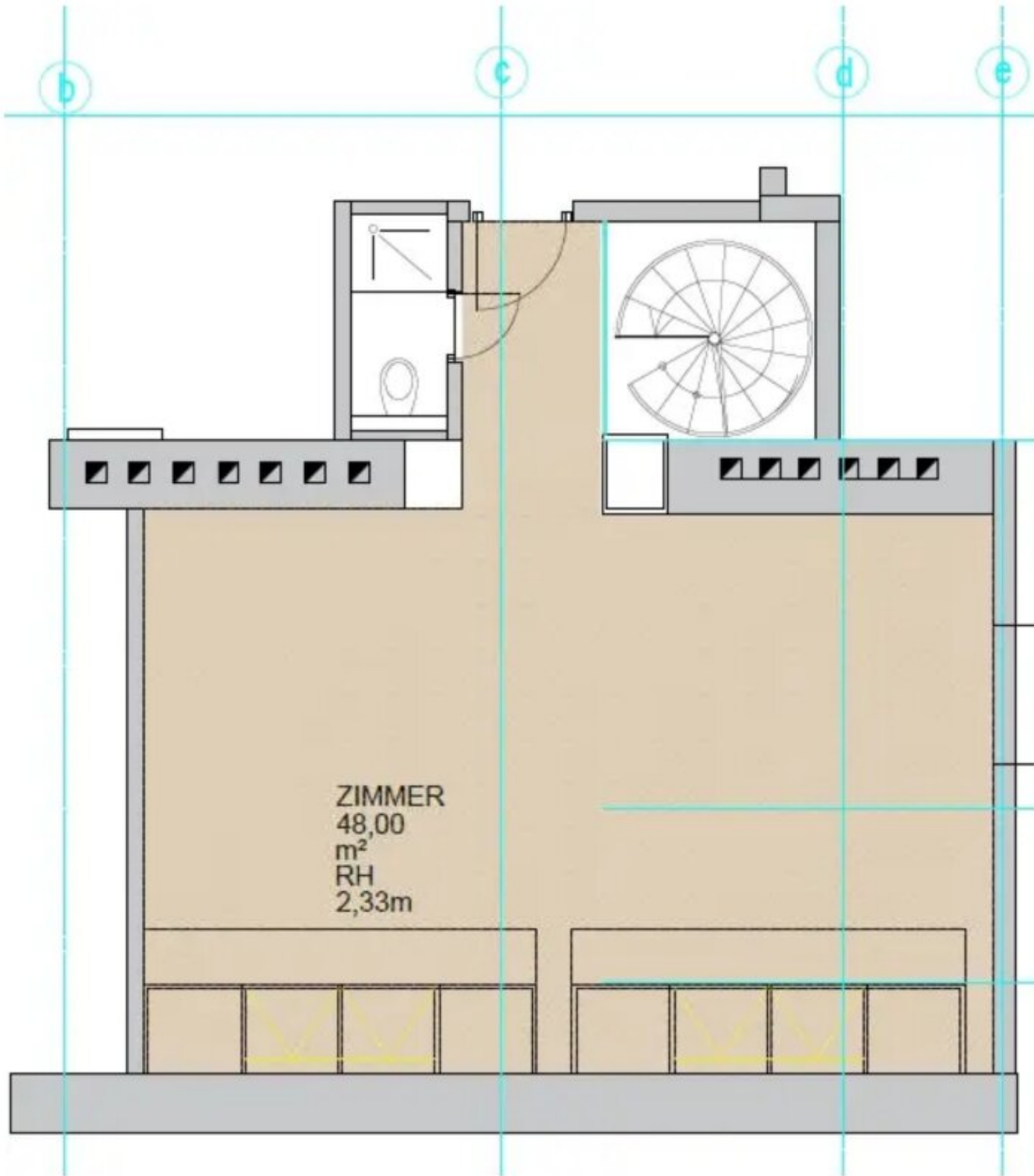












Objektbeschreibung

Werte Interessent:innen!

Bei Interesse an einer Besichtigung bitten wir zur vereinfachten Abstimmung um Übermittlung 2-3 konkreter Terminvorschläge Ihrerseits.

NUTZEN SIE AUCH GERNE DIE MÖGLICHKEIT EINER [VIDEOBESICHTIGUNG](#) VORAB AUF UNSERER HOMEPAGE!

Herzlichen Dank!

Wohnung.

Zum Verkauf gelangt eine einzigartige, hochwertig ausgestattete 4 Zimmer Wohnung in verkehrsberuhigter Lage in der Girardigasse, 1060 Wien, nahe dem Naschmarkt und nur wenige Schritte von der Wiener Innenstadt entfernt.

Das Objekt befindet sich im Dachgeschoss, ist mit einem privaten Liftzugang erreichbar und bietet auf rund 202m², verteilt auf drei Etagen, alles was das Herz begehrt und teilt sich wie folgt auf:

Untere Etage:

- Wohnungseingang mit Treppenaufgang

Als separate Wohneinheit nutzbar:

- Wohnungseingang mit ausreichend Platz für eine Garderobe,
- Treppenaufgang (Wendeltreppe) mit schöner Glas-Schiebetür (somit trennbar vom oberen Wohnbereich),
- heller, rd. 48m² Wohnraum (inkl. kleiner Küchenzeile möglich)
- kleines Duschbadezimmer mit Handwaschbecken, WC,

Hauptetage:

- direkter Liftzugang,
- großzügige Wohnküche inkl. Küche und praktischer Arbeitsinsel (rd. 104m²) und anschließender rd. 9m² großer Terrasse,
- Stiegenaufgang zur Dachterrasse inklusive Stauraum darunter,

- weiterführender Gang / Garderobe bzw. begehbare Kleiderschrank,
- separates Gäste-WC mit Handwaschbecken,
- wunderschönes Badezimmer mit offener Dusche, freistehender Badewanne, Doppelhandwaschbecken, Waschmaschinen-Anschluss,
- rd. 16m² großes Schlafzimmer mit kleiner Innenhof-Terrasse und Zugang zum Bad,
- rd. 36m² großes Schlaf- / Kinderzimmer, ebenfalls mit Zugang zum Bad und zur 9m² großen Terrasse, sowie mit Treppenabgang zur unteren Etage inkl. Wohnraum.

Das letztere Zimmer ließe sich auch gut in zwei Räume teilen.

Die beiden Etagen lassen auch eine getrennte Nutzung zu, z.B. für einen Au-Pair o.ä.

Obere Etage:

- herrliche Dachterrasse mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten + neuer Terrassenzubau mit Glasgeländer.

Die großzügige Flächenverteilung ergibt sich aus der Zusammenlegung zweier Wohnungen. Die Wohnung verfügt auch über zwei separate Eingänge plus Liftzugang - flexible Gestaltungsmöglichkeiten sind somit gegeben.

Die Räumlichkeiten sind teilweise möbliert und sehr hochwertig ausgestattet.

Aufgrund der großen Fensterflächen und hohen Stockwerklage ist die Wohnung ganztägig als hell zu beschreiben.

Liegenschaft.

Beim Haus selbst handelt es sich um einen gepflegten Altbau von vor 1900 mit insgesamt 34 Wohnungen, 3 Geschäftslokalen, 1 Atelier und mehreren Lagerräumlichkeiten. KFZ-Stellplätze gibt es keine.

Das Dachgeschoss wurde im Jahr 2006 ausgebaut bzw. errichtet.

Jeder Wohnung ist ein Einlagerungsraum im Keller zugeordnet.

Der Rücklagenstand betrug im Juni 2023 rd. € 187.800,-. Die Höhe der aktuell vorgeschriebenen Rücklage beträgt monatlich € 214,22.

Geheizt wird mittels einer Gas-Etagenheizung.

Detailunterlagen übermitteln wir gerne auf Anfrage.

Lage / Infrastruktur.

Die Girardigasse liegt im 6. Wiener Bezirk, Mariahilf, einer zentralen und gleichzeitig ruhigen Gegend. In unmittelbarer Nähe befinden sich der bekannte Naschmarkt und die beliebte Mariahilfer Straße, die mit zahlreichen Geschäften und Gastronomiebetrieben lockt. Diese Lage bietet sowohl eine hohe Lebensqualität als auch eine exzellente Anbindung an das urbane Leben und ist zudem nur wenige Schritte von der wunderschönen Wiener Innenstadt entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten: Die Girardigasse bietet eine erstklassige Anbindung zu Einkaufsmöglichkeiten. Mehrere Supermärkte, Bäckereien und spezialisierte Fachgeschäfte befinden sich in der Nähe und machen den Einkauf äußerst bequem. Der Naschmarkt rundet das Angebot durch eine Vielfalt an frischen und internationalen Produkten ab.

Verkehrsanbindung: Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. In Gehreichweite befinden sich mehrere U-Bahn-Stationen (U1, U2, U4), die eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt ermöglichen. Darüber hinaus sind diverse Straßenbahnlinien und Busverbindungen ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap