

# Großstadtidylle! großzügige 2-Zimmer in Innenhofruhelage und Weitblick



Balkon - Innenhofseitig

**Objektnummer: 6881**

**Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<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>	61,54 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	70,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,82 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>	649.300,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,54 €
<b>USt.:</b>	13,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eva-Maria Pichler**











61,54m<sup>2</sup>  
TOP 12

Balk.  
F: 6,78 m<sup>2</sup>

VR  
F: 5,76 m<sup>2</sup>

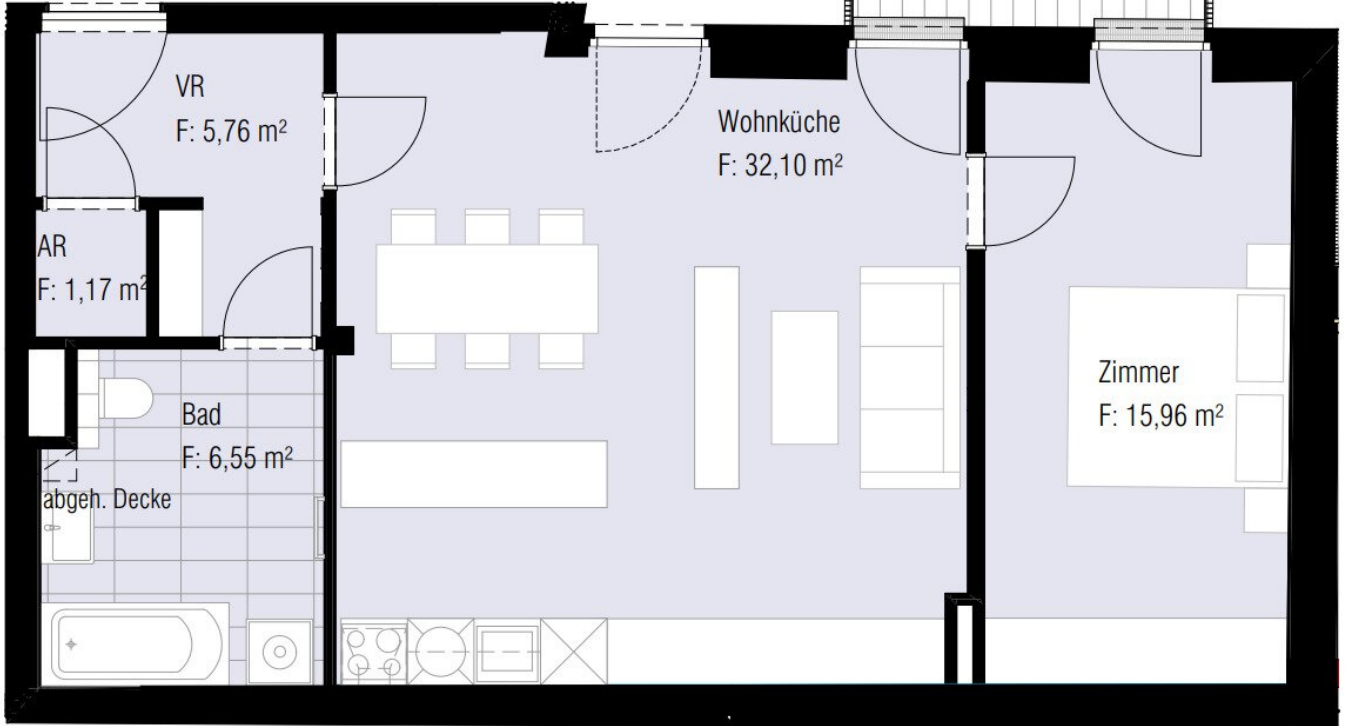
Wohnküche  
F: 32,10 m<sup>2</sup>

AR  
F: 1,17 m<sup>2</sup>

Zimmer  
F: 15,96 m<sup>2</sup>

Bad  
F: 6,55 m<sup>2</sup>

abgeh. Decke



## 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:

Den **Alltagsstress einfach ablegen** und **sofort entspannen**? Nichts leichter als das! Diese **2-Zimmer-Wohnung unweit der Mariahilfer Straße** vermittelt schon beim ersten Betreten ein **Gefühl von Heimeligkeit und Harmonie** und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung und tollem Grundriss.

**Das Herzstück** der Wohnung ist die **große Wohnküche**, welche zu einem **gemütlichen Abend mit Freunden** oder einem **entspannten Nachmittag mit Buch** einlädt. Große Fenstertüren bringen viel Tageslicht in die Wohnung und sowohl vom Wohlfühl-Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer gelangen Sie auf den 7 m<sup>2</sup> großen **Balkon in idyllischer Innenhofruhelage**.

Ideale Voraussetzungen für **erholsamen Schlaf** bietet Ihnen das **Schlafzimmer** - durch die absolute **Ruhelage der Wohnung** können Sie nachts ohne störendem Autolärm bei offenem Fenster schlafen. In allen Zimmern begeistert ein **Echtholz-Parkettboden** aus Eiche mit durchgehender Fußbodenheizung. Das **Badezimmer** punktet mit Fliesen aus elegantem Feinsteinzeug und ist mit **Badewanne, Toilette und WM-Anschluss** top ausgestattet. Ein

Abstellraum rundet das Gesamtkonzept ab.

### Highlights / Raumaufteilung:

- Wohn- Esszimmer mit Platz für Küche samt Kochinsel
- Balkon in Hofruhelage - von allen Zimmern aus zugänglich
- große Fenstertüren für optimale Lichtverhältnisse, Vorbereitung für Außenjalousien
- **hochwertiges Bad** mit Wanne, 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**
- **Lift** bis ins Kellergeschoss
- 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:** € 595.688,-

Diese außergewöhnlich konzipierten Eigentumswohnungen garantieren einen Wohlfühlfaktor,



der seinesgleichen sucht - erleben Sie es selbst!

**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