

**Zum Genießen! idyllischer 2-Zimmer Wohnraum im  
Innenhof mit Weitblick**



**Objektnummer: 6884**

**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>	49,04 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	58,27 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>	2,96 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>	542.700,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,71 €
<b>USt.:</b>	11,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

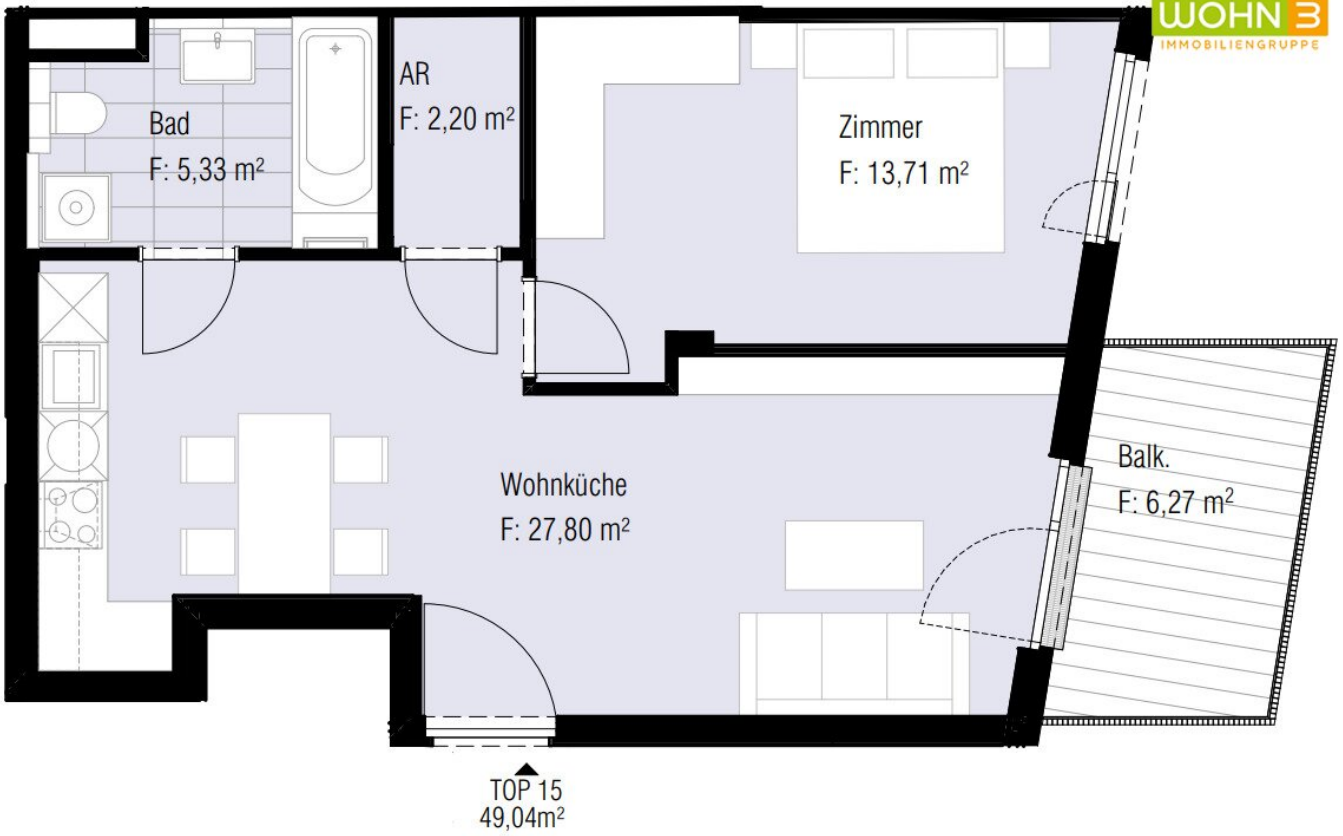


**Eva-Maria Pichler**









## 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, 2 Ateliers** sowie **3 drei-geschossige Townhouses** 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:

Frühstücken am Balkon - 2 Zimmer mit purer Lebensqualität in Innenhofruhelage! Diese traumhafte Wohnung im **3. Liftstock** verwöhnt Sie **den ganzen Tag über mit Wohlfühlatmosphäre** und **hochwertige Ausstattung** sorgt für einen **tollen Wohnkomfort**. Das **Herzstück** der Wohnung bildet zweifelsohne die **geräumige Wohnküche** – sie bietet genügend Platz für ein ausgiebiges Essen mit Freunden und verspricht abends gemütliche Stunden auf der Couch. Für **lichtdurchflutete Räume** sorgt eine große **Balkontür mit nebenliegender Fixverglasung**. Der **Balkon** überzeugt mit einer Größe von 6,3 m<sup>2</sup> und **idyllischer Innenhofruhelage**.

Frühmorgens wird Sie die Sonne im **ostseitig** gelegenen **Schlafzimmer** aus dem Bett locken. Die absolute Ruhelage der Wohnung bietet Ihnen ideale Voraussetzungen für **erholsamen Schlaf**. 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:

- großzügige **Wohnküche** mit 6,3 m<sup>2</sup> **Balkon in Innenhofruhelage**
- großzügiges Schlafzimmer mit ostseitiger Ausrichtung
- **große Fensterflächen** für helle Räume, 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**
- 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, bzw. N71 Esterházygasse (6 bzw. 10 Gehmin)
- **Supermarkt / Lebensmittel:** Billa, Hofer (4 Gehminuten), Spar (6 Gehminuten)
- **Kinderbetreuung:** z.B. Kindergruppe Mille Amis, Kindergruppe Nido (1-3 Gehminuten)
- **Schulen:** PVS + PMS Liniengasse (4 Minuten), VS, MS, AHS Kenyongasse (9 Minuten)
- **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 - 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:** € 497.890,-

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