

RARITÄT - Einzigartiges 3-Zimmer Stadthaus in Innenhofruhelage



Balkon - Innenhofseitig

Objektnummer: 6890

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,97 m ²
Gesamtfläche:	90,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	3,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	605.600,00 €
Betriebskosten:	172,38 €
USt.:	17,93 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

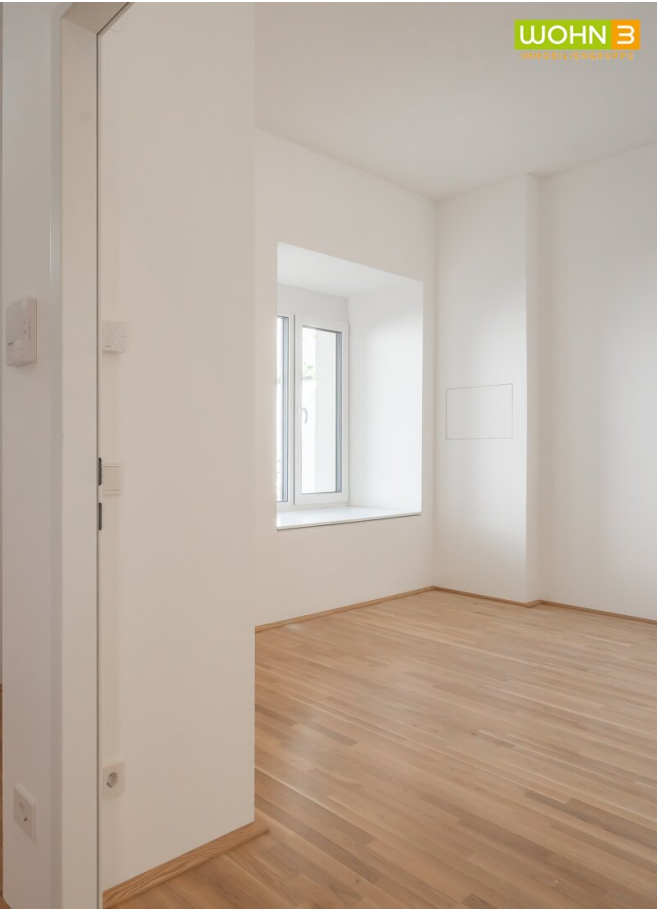


Eva-Maria Pichler



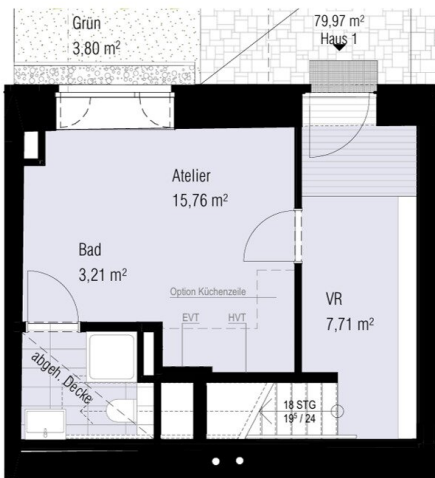




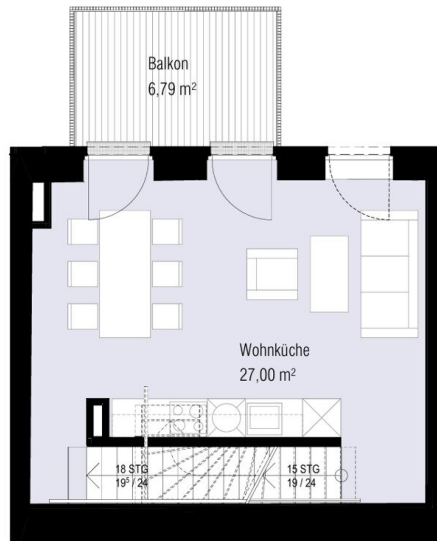








Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

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 das Townhaus:

Kombinieren Sie **Wohnen und Arbeiten** in einem der 3 exklusiven Townhouses in der Millergasse!

Mit einem geräumigen **Wohn-Esszimmer mit Küche samt Ausgang zum innenhofseitigen Balkon, Schlafzimmer im Dachgeschoss, 2 Bädern** und **Work-Space im Erdgeschoss** bietet dieses stilvolle unweit der Mariahilfer Straße gelegene Reihenhaus alles, was es für **Ihren Wohntraum** braucht!

Große Fenstertüren bringen viel **Tageslicht** in die Räume und die **absolute Ruhelage des Hauses** vermittelt eine **perfekte Stadtidylle**. In allen Zimmern begeistert ein **Echtholz-Parkettboden** aus Eiche mit durchgehender Fußbodenheizung. Die **Bäder** punkten mit Fliesen aus elegantem Feinsteinzeug und sind mit **Badewanne, Dusche, Toilette und WM-Anschluss** top ausgestattet. Ein **Schankraum** im Dachgeschoss rundet das Gesamtkonzept ab.

Das Erdgeschoss ist als **Atelier** gewidmet.

Highlights / Raumaufteilung:

- Reihenhaus in **Innenhofruhelage**
- großzügiges **Wohn-Esszimmer** mit nordwest-seitigem **Balkon**
- **Schlafzimmer** mit Ankleidezimmer
- **große Fensterflächen** für helle Räume, Vorbereitung für Außenjalousien
- **hochwertige Bäder** mit Dusche, 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, **5 KFZ-Stellplätzen**
- ausreichend **Fahrrad- und Kinderwagenräume**

Infrastruktur:

- **Mariahilfer Straße** bietet Ihnen vom täglichen Lebensmitteleinkauf, bis hin zur Shoppingtour oder Abenddinner 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)
- **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**: € 555.596,-
Genießen Sie nicht nur die absolute Ruhelage, sondern auch das Privileg, in einem der drei charmanten Townhäuser mit dreigeschossigem Design, erstklassiger Ausstattung und eigenen Balkonen zu residieren.

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

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