

**Dachterrassentraum mit 360° Blick - Highlight ganz oben
für Sonnenanbeter!**



Dachterrasse mit 360° Blick

Objektnummer: 7214

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1060 Wien, Mariahilf |
| Baujahr: | 2023 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 62,79 m ² |
| Gesamtfläche: | 109,95 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 3 |
| Stellplätze: | 1 |
| Keller: | 1,69 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 30,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,76 |
| Kaufpreis: | 963.300,00 € |
| Betriebskosten: | 144,52 € |
| USt.: | 15,61 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eva-Maria Pichler



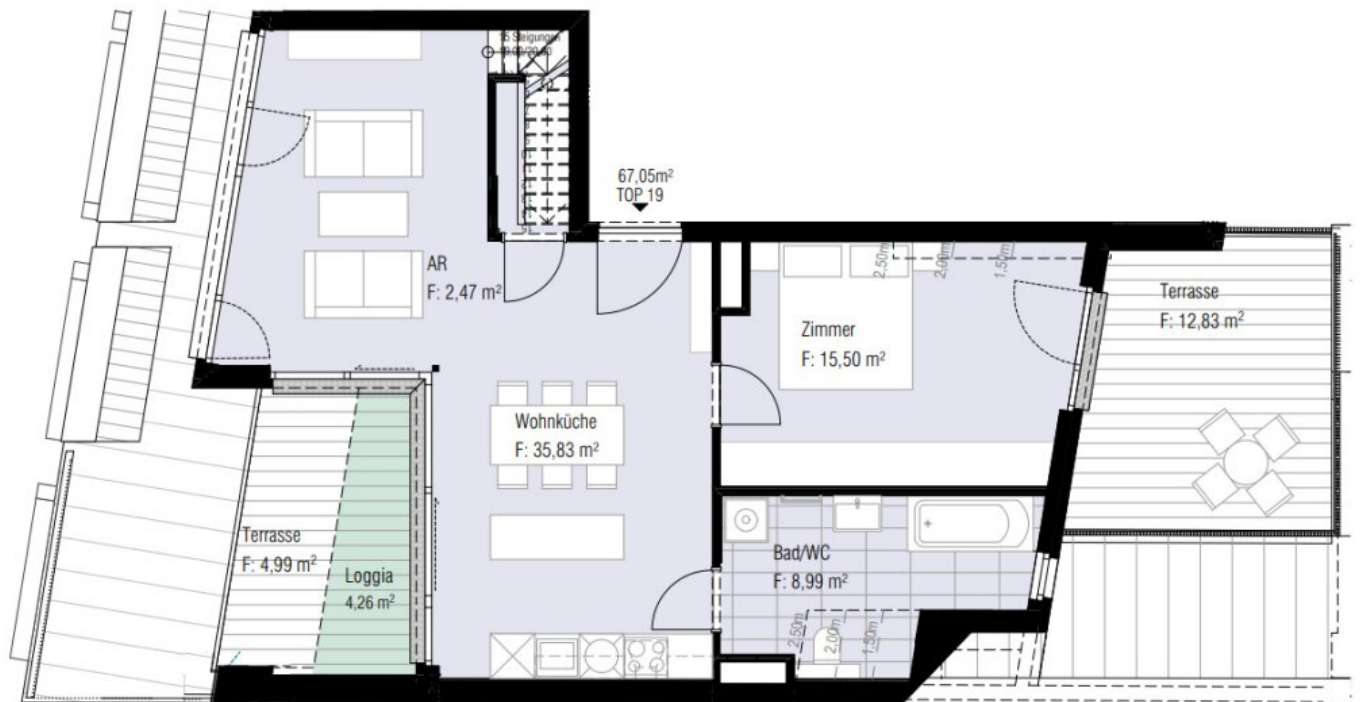












Objektbeschreibung

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:

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 & weitläufiger Küchen- und Essbereich** lässt keine Wünsche offen und strahlt eine exklusive Atmosphäre aus. Von hier aus genießen Sie den Ausblick und erreichen sowohl die **südwest-seitige Terrasse mit 10 m² Fläche** und bezaubernden **Blick auf den Minna-Lachs Park**, als auch die **23 m² große Dachterrasse**. Die **Dachterrasse** besticht mit ihrem einzigartigen **360-Grad-Blick über ganz Wien und Umgebung**. Hier kann man von früh bis spät die Sonne genießen!

Ideale Voraussetzungen für erholsamen Schlaf bietet Ihnen das **Innenhofseitige Schlafzimmer** mit privater **13 m² großen Terrasse**. Das **Tageslichtbad** punktet mit Fliesen aus elegantem Feinsteinzeug und ist mit einer **Badewanne** 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.

Treten Sie ein in dieses wundervolle Wohnjuwel und erleben Sie das pulsierende Leben Wiens aus einer neuen Perspektive, **hoch über den Dächern der Stadt!**

Highlights:

- großzügige **Wohnküche** samt Terrasse mit Blick auf den Minna-Lachs Park
- exklusive Dachterrasse mit 360° Blick über Wien
- **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 Sanitarräumen
- 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:** € 883.761,-
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

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