Investorentraum - Großstadtidylle! großzügige 2-Zimmer in Innenhofruhelage und Weitblick

Objektnummer: 7246

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien,Mariahilf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,54 m²
Gesamtfläche:	70,14 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	1,82 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	595.688,00 €
Betriebskosten:	128,54 €
USt.:	13,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Eva-Maria Pichler

61,54m²
TOP 12
VR
F: 5,76 m²
AR
F: 1,17 m²
Bad
F: 6,55 m²
abgeh. Decke
Wohnküche
F: 32,10 m²
Balk.
F: 6,78 m²
Zimmer
F: 15,96 m²

Objektbeschreibung

Über das Projekt:

Nur wenige Schritte von der **Mariahilfer Straße** entfernt, vereinen sich in der Millergasse moderne **Wohnträume 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 m² 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,- zzgl. 20% USt.
Der **Eigennutzerpreis** beläuft sich auf **€ 649.300,-**

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 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