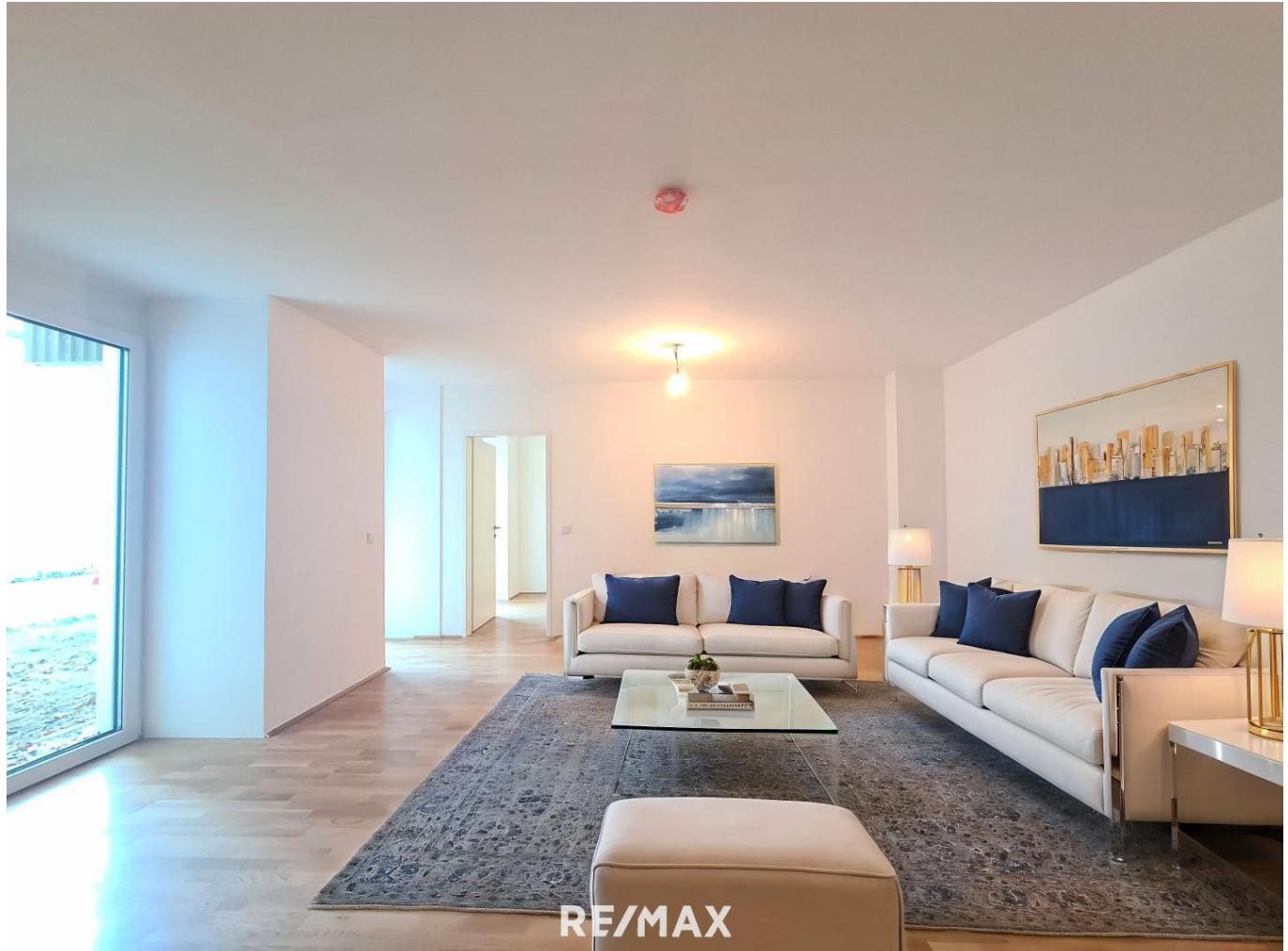


## **2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in Innenhoflage | Erstbezug**



**RE/MAX**

Visualisierung

**Objektnummer: 3801\_989**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Millergasse 34
Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	2,92 m <sup>2</sup>
Keller:	1,71 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	396.900,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

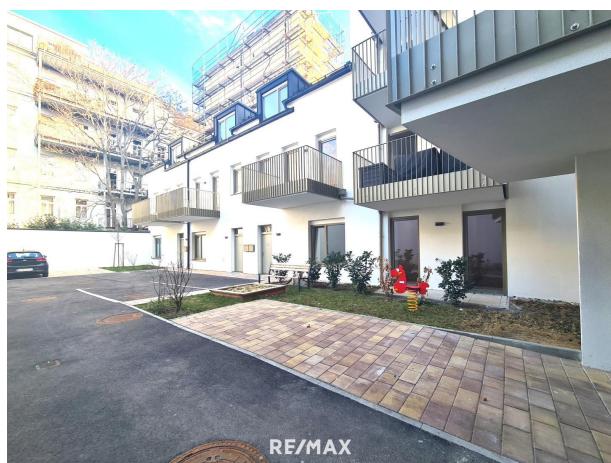
## Ihr Ansprechpartner



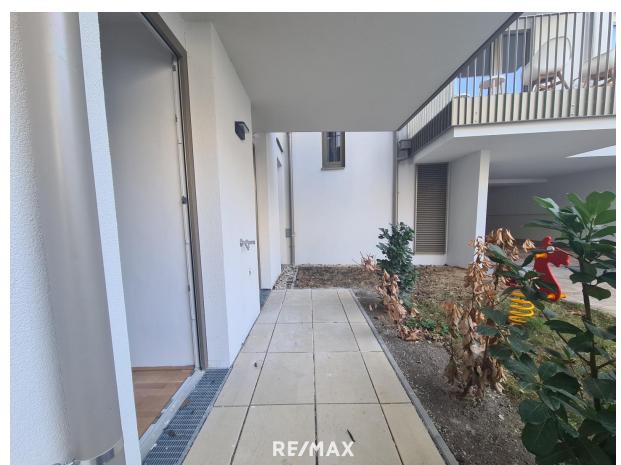
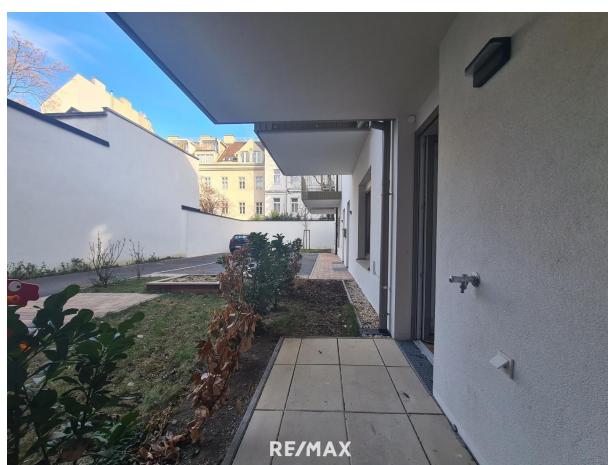
**Natalia Gelernter**

RE/MAX Together













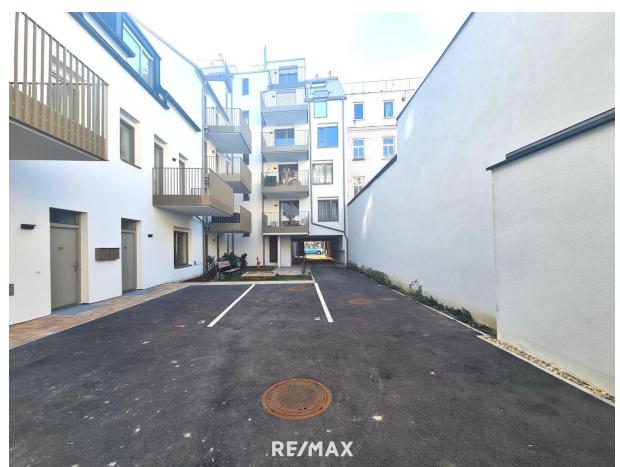
RE/MAX

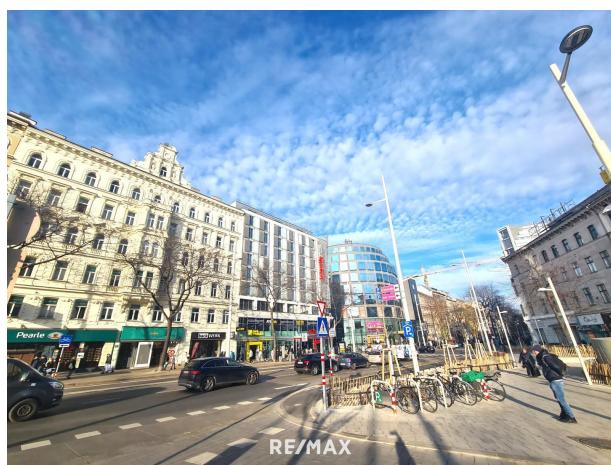


RE/MAX



RE/MAX





## Objektbeschreibung

Dieses frisch errichtete Wohnbauprojekt im Herzen Wiens befindet sich in unmittelbarer Nähe der belebten Mariahilfer Straße und vereint modernen Wohnkomfort mit urbanem Flair. Nur wenige Schritte von der pulsierenden Einkaufsmeile entfernt, bietet es eine Oase der Ruhe im beliebten 6. Bezirk.

Diese 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine ca. 4 m<sup>2</sup> große Terrasse zum Innenhof. Kleine Grünflächen gehören ebenfalls zur Wohnung. Eine große Wohnküche und ein Schlafzimmer (offiziell als Ateliers bezeichnet) haben beide einen direkten Zugang zur Terrasse. Das Bad ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet viel Stauraum.

**360°-Bilder auf [www.remax.at/3801-989](http://www.remax.at/3801-989)**

Moderner Wohnkomfort:

- Optimale Raumaufteilung und Nutzung der Wohnfläche
- So gut wie alle Wohnungen mit Freifläche, einige sogar mit Rooftop-Terrassen und einmaligem Blick über die Dächer von Mariahilf
- Parkettboden mit Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hauszentralheizung und eine Solaranlage
- Jede Wohnung hat ein Kellerabteil
- Großer Fahrradabstellraum

Urbanes Wohnen in Top-Lage:

- Ca. 5 Gehminuten zum Westbahnhof (U3, U6) – ein zentraler Knotenpunkt für die Anbindung in alle Richtungen der Stadt
- 3 Gehminuten zur belebten Mariahilfer Straße mit ihrem aufregenden Mix aus schicken Restaurants, gemütlichen Cafés und charmanten Boutiquen
- Minna-Lachs-Park gegenüber dem Haus – eine grüne Oase inmitten der Stadt

Die Millergasse ist eine wenig befahrene Seitengasse der Mariahilfer Straße. Durch den Minna-Lachs-Park gegenüber ist ein ruhiges und angenehmes Wohngefühl garantiert. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zum Naschmarkt, dem Museumsquartier und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Dieses Wohnprojekt bietet nicht nur ein Zuhause, sondern einen Lebensstil – urban, komfortabel und zukunftsweisend.

Die Wohnung ist auch ideal zur Vermietung geeignet.

**Der Verkaufspreis für Anleger oder Unternehmer mit Vorsteuerabzugsberechtigung beträgt € 364.128,- netto.**

Ein Stellplatz kann optional für € 40.000,- dazu erworben werden.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der **Finanzierung!** Unsere Makler können eine unverbindliche Erstüberprüfung Ihres Finanzierungsbedarfs für dieses Objekt durchführen.

Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zum Eigentümer aufgrund einer weiteren Vermittlung sowie auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 30.9 kWh  
mebedarf/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse H B

eizwärme

bedarf:

Faktor G 0.76

esamten

ergieeffizi

enz:

Klasse A

Faktor G

esamten

ergieeffizi

enz: