# Urbanes Wohnen im 6. Bezirk - 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im 3. Stock

Wohnzimmer mit Loggia

**Objektnummer: 3801_994**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

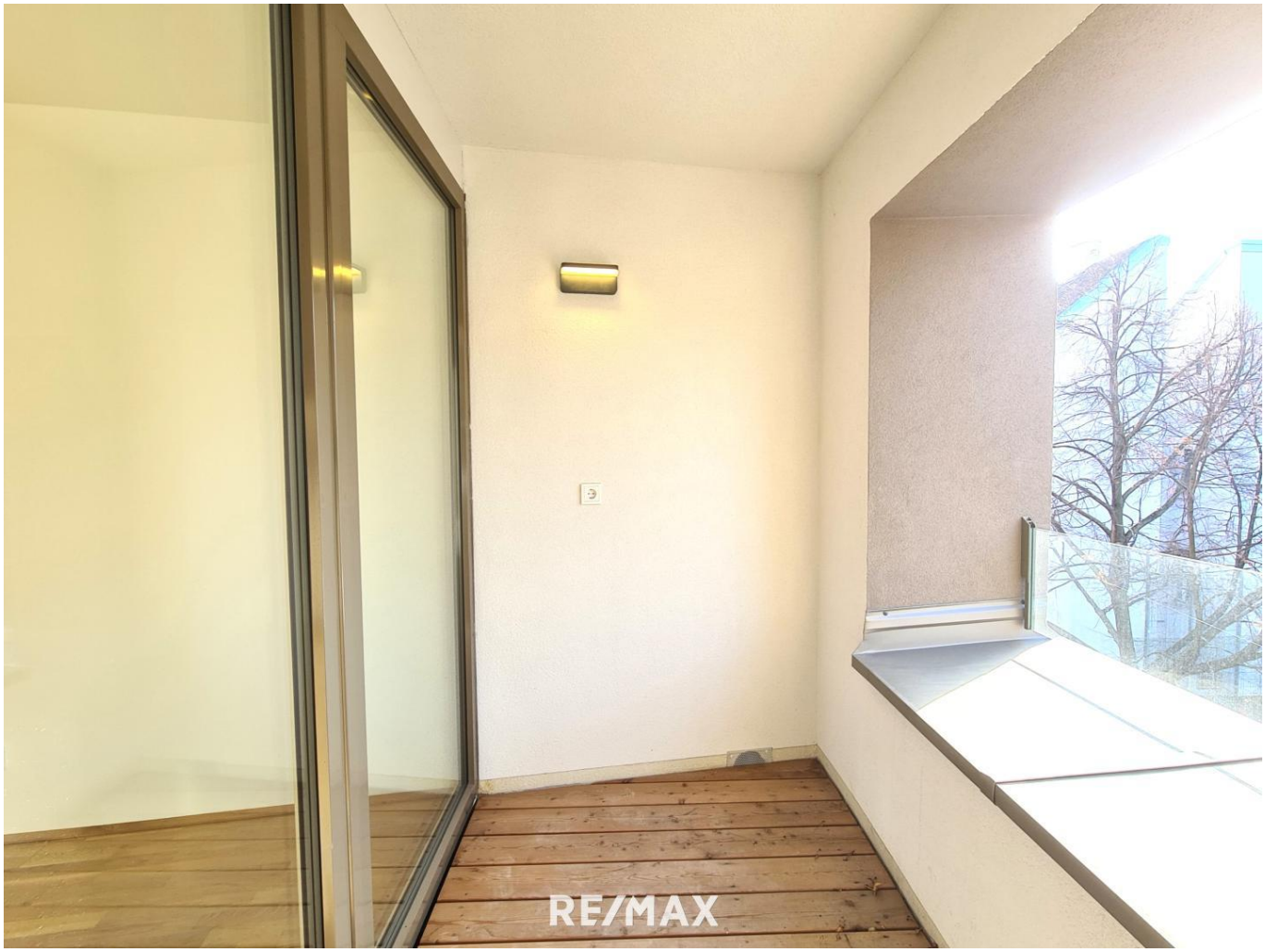
| | |
|---|---|
| Adresse | Millergasse 34 |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1060 Wien |
| **Baujahr:** | ca. 2023 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 51,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 2,41 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,76 |
| **Kaufpreis:** | 511.100,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Gudrun Pehn-Mungenast**

RE/MAX Together
Felberstraße 8
1150 Wien


RE/MAX

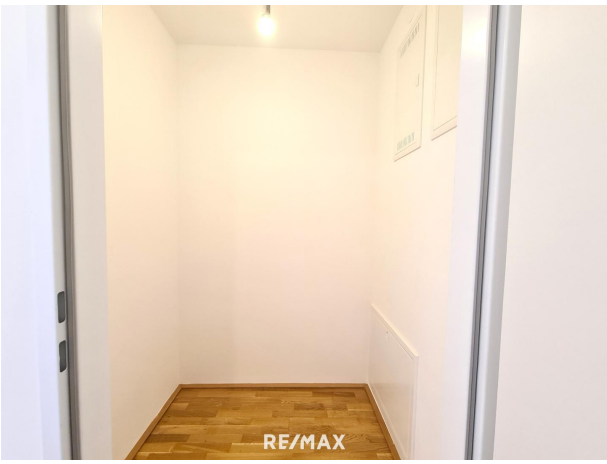
RE/MAX

Zimmer
11,20 m²
Bad
7,61 m²
Wohnküche
23,36 m²
AR
1,92 m²
Loggia
3,84 m²
VR
3,18 m²
51,11m²

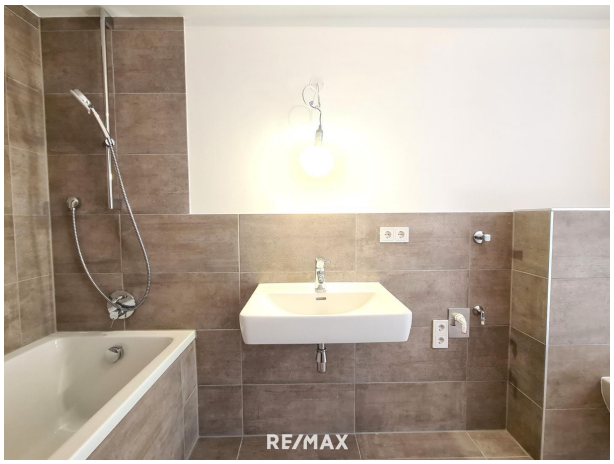
RE/MAX

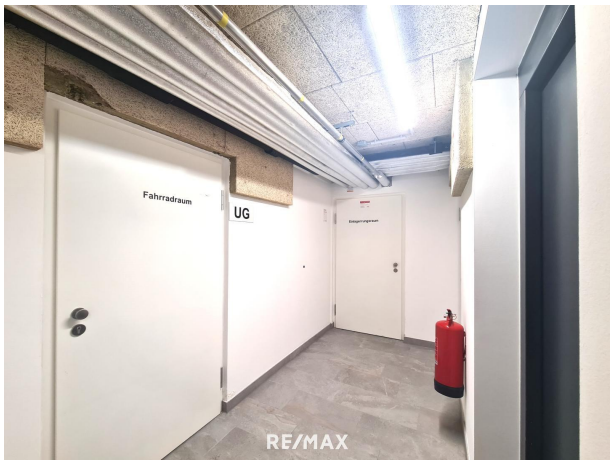
RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX


RE/MAX

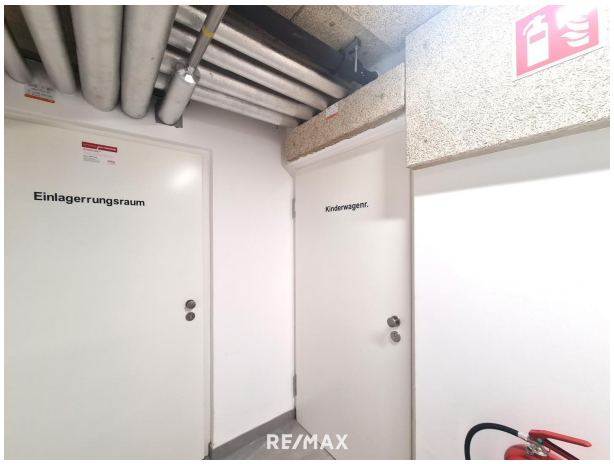

Fahrradraum
UG
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX


Einlagerrungsraum
Kinderwagenr.
RE/MAX

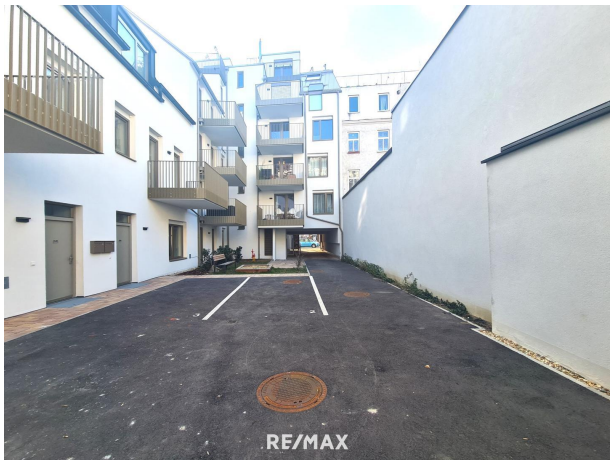
2DG
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

2,1m
34
RE/MAX


RE/MAX

RE/MAX

Pearle
backWERK
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 3. Obergeschoss verfügt über eine ca. 4 m² große Loggia zur Straße, eine große Wohnküche und ein Schlafzimmer. Das Bad ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ein zusätzlicher Abstellraum bietet viel Stauraum.
**360°-Bilder auf www.remax.at/3801-994**

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 € 468.899,- 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:

| | |
|---|---|
| Heizwärmebedarf/(m²a): | 33.7 kWh |
| Klasse Heizwärmebedarf: | B |
| Faktor Gesamtenergieeffizienz: | 0.76 |
| Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: | A |