

**Sunny, fully air-conditioned loggia apartment with 5 rooms  
in a charming old Viennese building**



**Objektnummer: 1748/65**

**Eine Immobilie von EUV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1060 Wien                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1899                            |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 147,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 147,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                               |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 160,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 3,14                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.220.000,00 €                  |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                 |

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Au

### Provisionsangabe:

3.0 % zzgl. gesetzl. MwSt.

## Ihr Ansprechpartner

### Engel & Völkers Wien MMC

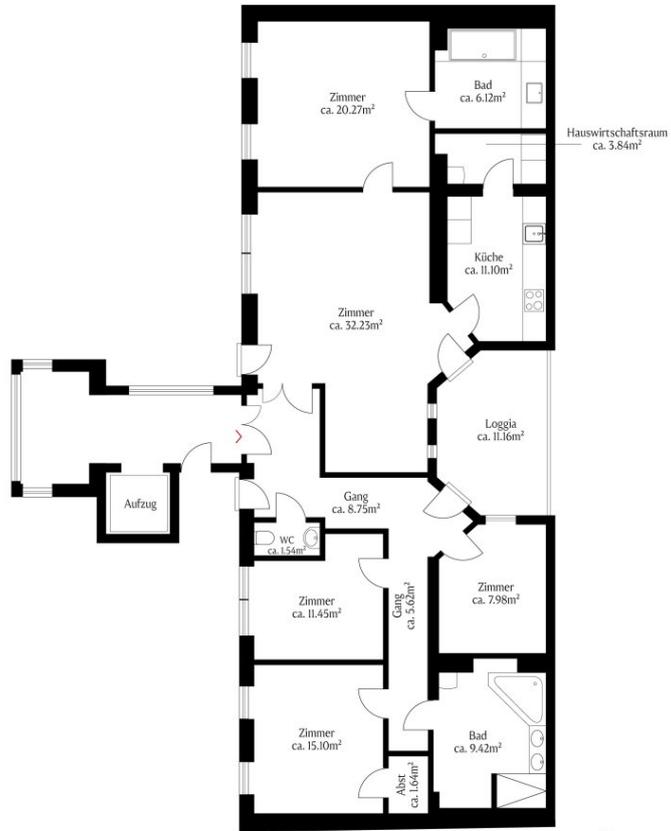
EUV Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 4 / 2  
1010 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

In Wiens beliebten 6. Bezirk, Mariahilf, finden Sie diese rund 147 m<sup>2</sup> große, auffallend helle Wohnung im dritten Obergeschoss eines prachtvollen klassischen Wiener Altbaus. Mit dem Lift geht es bequem nach oben, eine wunderschöne klassische Flügeltür öffnet sich und ein angenehmes, freies Raumgefühl stellt sich ein, das inspiriert und gute Stimmung macht: Helle großzügige Räumlichkeiten, zahlreiche auch bodentiefe Fenster, hohe Decken, hohe Standards und frisches Design, wohin das Auge reicht. Ein eleganter, glänzender Fischgrät-Parkettboden verbreitet unverkennbar das Flair eines gediegenen Wiener Altbaus. Die Wohnung bietet Details, die Sie begeistern werden: knapp 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene, eine traumhafte, 11 m<sup>2</sup> groß geschnittene, sonnige Loggia für entspannte Momente im Freien, insgesamt fünf Zimmer – flexibel, offen, individuell gestaltbar, ein mehr als 30 m<sup>2</sup> großer Wohn-Essbereich sowie eine separate, voll ausgestattete Küche mit Sitzgelegenheit und Hauswirtschaftsraum en suite. Zwei stilvolle Badezimmer, eines davon voll ausgestattet mit Whirlpool-Wanne, Walk-In-Dusche und Waschtisch, eine separate Toilette, ein einladendes, bunt-fröhliches Foyer sowie ein Lift direkt bis vor die Wohnungstür - und das alles in einem historischen, liebevoll erhaltenen Wiener Gründerzeithaus, mit moderner, frischer, quirliger Seele. Nützliche Features wie Alarmanlage, Klimaanlage und ein Einlagerungsraum im Keller erleichtern Ihnen das Leben und die fünf vielseitig nutzbaren Zimmer bieten Raum für individuelle und kreative Wohnideen und Ansprüche – ob als Familiendomizil, anspruchsvolle Wohngemeinschaft, urbaner Zweitwohnsitz, Praxis oder modernes Office.

### 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