Zum Genießen! idyllischer 2-Zimmer Wohntraum im Innenhof mit Weitblick

Objektnummer: 6884

Eine Immobilie von Wohn3 Team GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

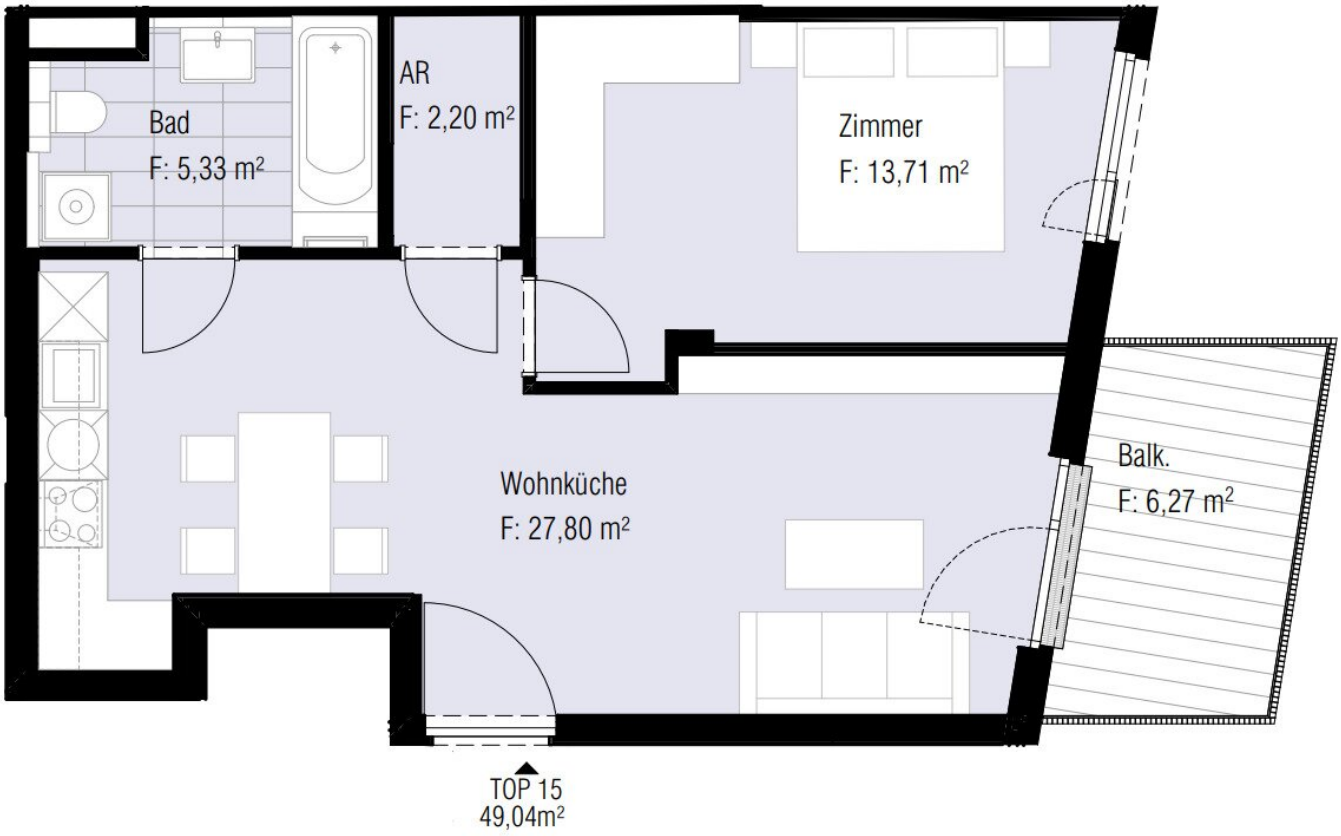
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien,Mariahilf
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,04 m²
Gesamtfläche:	58,27 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,96 m²
Heizwärmebedarf:	B 30,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	542.700,00 €
Betriebskosten:	105,71 €
USt.:	11,42 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Eva-Maria Pichler


Bad
F: 5,33 m²
AR
F: 2,20 m²
Zimmer
F: 13,71 m²
Wohnküche
F: 27,80 m²
Balk.
F: 6,27 m²
TOP 15
49,04m²

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:

Frühstücken am Balkon - 2 Zimmer mit purer Lebensqualität in Innenhofruhelage!
Diese traumhafte Wohnung im **3. Liftstock** verwöhnt Sie **den ganzen Tag über mit Wohlfühlatmosphäre** und **hochwertige Ausstattung** sorgt für einen **tollen Wohnkomfort.** Das **Herzstück** der Wohnung bildet zweifelsohne die **geräumige Wohnküche** – sie bietet genügend Platz für ein ausgiebiges Essen mit Freunden und verspricht abends gemütliche Stunden auf der Couch. Für **lichtdurchflutete Räume** sorgt eine große **Balkontür mit nebenliegender Fixverglasung.** Der **Balkon** überzeugt mit einer Größe von 6,3 m² und **idyllischer Innenhofruhelage.**

Frühmorgens wird Sie die Sonne im **ostseitig** gelegenen **Schlafzimmer** aus dem Bett locken. Die absolute Ruhelage der Wohnung bietet Ihnen ideale Voraussetzungen für **erholsamen Schlaf.** 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:

- großzügige **Wohnküche** mit 6,3 m² **Balkon in Innenhofruhelage**
- großzügiges Schlafzimmer mit ostseitiger Ausrichtung
- **große Fensterflächen** für helle Räume, 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**
- 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, bzw. N71 Esterházygasse (6 bzw. 10 Gehmin
- **Supermarkt / Lebensmittel:** Billa, Hofer (4 Gehminuten), Spar (6 Gehminuten)
- **Kinderbetreuung:** z.B. Kindergruppe Mille Amis, Kindergruppe Nido (1-3 Gehminuten)
- **Schulen:** PVS + PMS Liniengasse (4 Minuten), VS, MS, AHS Kenyongasse (9 Minuten)
- **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 - 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**: € 497.890,-
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