

Bestlage Nähe Mariahilferstraße! Exquisite 6-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit romantischem Eigengarten und Garagenplatz

1060 Wien, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 3439



Wohnfläche ca.: **158,95 m²** - Bürofläche ca.: **59,11 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis:
1.985.000 EUR

Bestlage Nähe Mariahilferstraße! Exquisite 6-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit romantischem Eigengarten und Garagenplatz

Objekt ID	3439
Objektyp	Wohnung
Adresse	(Mariahilfer Straße / Haus des Meeres) 1060 Wien Wien
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	158,95 m ²
Nutzfläche ca.	280,71 m ²
Bürofläche ca.	59,11 m ²
Kellerfläche ca.	5,74 m ²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	16 m ²
Gartenfläche ca.	54,68 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	3
Separate WC	3
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1824
Zustand	vollsanziert
Erschließung	vollerschlossen
Heizwärmebedarf (HWB)	115,30 kWh/(m ² ·a) (Klasse D)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	2,69 (Klasse E)
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	Stellplatzmiete: 16,77 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Altbau, Badewanne, Balkon, Barrierefrei, Dusche, Fahrradraum, Fliesenboden, Garage, Garten, Gäste



WC, Kabel-/Sat-TV, Offene Küche, Parkettboden,
Personenaufzug, Separates WC, Terrasse, WG-geeignet

Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Kaufpreis pro m ²	7.071,35 EUR
Monatliche Kosten netto	611,88 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	51,49 EUR
Monatliche Kosten brutto	663,37 EUR
Sonstige Kosten netto	372,40 EUR
Sonstige Kosten MwSt.	27,54 EUR
Sonstige Preisangaben	Ein Garagenstellplatz kann optional um € 50.000,00 erworben werden.
Kaufpreis	1.985.000 EUR
Betriebskosten netto	239,48 EUR
Betriebskosten MwSt.	23,95 EUR



Objektbeschreibung

Mitten im 6. Wiener Gemeindebezirk gelangt in einem umfassend sanierten Biedermeier-Haus aus dem Jahre 1824 mit typisch gegliederter Fassade, eine helle, gepflegte, sehr gut geschnittene Wohnung mit Büro auf zwei Ebenen mit ca. 159 m² Wohn- und ca. 59 m² Bürofläche, einem Balkon sowie einem ca. 55 m² großen Garten zum sofortigen Verkauf.

Man betritt diese Wohnung im Erdgeschoss und gelangt über einen Eingangsbereich in den geräumigen Wohnraum, die Teeküche, ein Bad sowie eine Toilette. Vom Wohnzimmer aus erreicht man den romantischen Garten mit einer ca. 8 m² großen Terrasse - perfekt geeignet für gemütliche Sommerabende mit Freunden und Familie.

Über die Treppe im Eingangsbereich kommt man in das ca. 159 m² große Obergeschoss, das einen weitläufigen Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche, einen Balkon, fünf weitere Zimmer, drei begehbare Garderoben, ein Masterbad, ein weiteres Duschbad und zwei separate Toiletten bietet.

Diese wunderbar lichtdurchflutete Liegenschaft mit original erhaltenem Deckengewölbe hat **eine Wohn- und untergeordnete Bürowidmung**. Diese Kombination bietet **Wohnen und Arbeiten in einem entspannten sowie stilvollen Ambiente**.

Der Wohnung sind drei Kellerabteile zugeordnet.

Ein Garagenstellplatz kann optional um € 50.000,00 erworben werden.

+ barrierefrei

+ ca. 218 m² Wohn- und Bürofläche

+ ca. 55 m² Gartenfläche inklusive Terrasse

+ ca. 8 m² Balkon

+ Erdgeschoss und 1. Liftstock, bestehend aus

+ zwei Wohneinheiten und

+ Büro

+ Eingangsbereich

+ Flur

+ Wohn-Ess-Bereich mit offener Küche

+ vier weitere Zimmer im Obergeschoss

+ Büroraum im Erdgeschoss

+ Teeküche



- + Masterbad
- + zwei Duschbäder
- + zwei separate Gästetoiletten
- + drei Schrankräume
- + der Wohnung sind drei Kellerabteile zugeordnet

Ausstattung

- + Parkettböden
- + Fliesenböden
- + offener Kamin
- + komplett ausgestattete Küche mit Einbaugeräten
- + Wannenbad mit zwei Waschbecken sowie Handtuchwärmer
- + Duschbad
- + Gasetagenheizung
- + **Garagenstellplatz optional um € 50.000,00**

Verkehrsanbindung

- + U-Bahn-Linien U3, U4, U6
- + Autobus-Linie 13A, 14A, 57A
- + Straßenbahn-Linie 18

Infrastruktur

Die einzigartige Lage dieser Wohnung zwischen dem Haus des Meeres und der Fußgängerzone der Mariahilfer Strasse bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, diverse Lokale, klassische Wiener Kaffeehäuser, Ärzte, Banken sowie Apotheken. Der nahegelegene Naschmarkt mit seinen unverwechselbaren Marktständen und dem Flohmarkt lädt zum Verweilen und Einkaufen ein. Veranstaltungsorte, wie z.B. der 'Stadtsaal', das Apollo-Kino und kulturelle Angebote im Museumsquartier sowie im Kunst- und Naturhistorischen Museum, im Raimundtheater, genauso wie in



der Wiener Innenstadt sind fußläufig sehr gut erreichbar und bieten gelungene Freizeitmöglichkeiten.

Als Naherholungsgebiet empfiehlt sich der Hubert-Marischka-Park sowie das 'Haus des Meeres' mit seinen Grünflächen und Spielplätzen.

Mit dem Auto gelangt man in Kürze über die Linke Wienzeile zur Wiener Westausfahrt in Fahrtrichtung Autobahn A1.

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.





Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



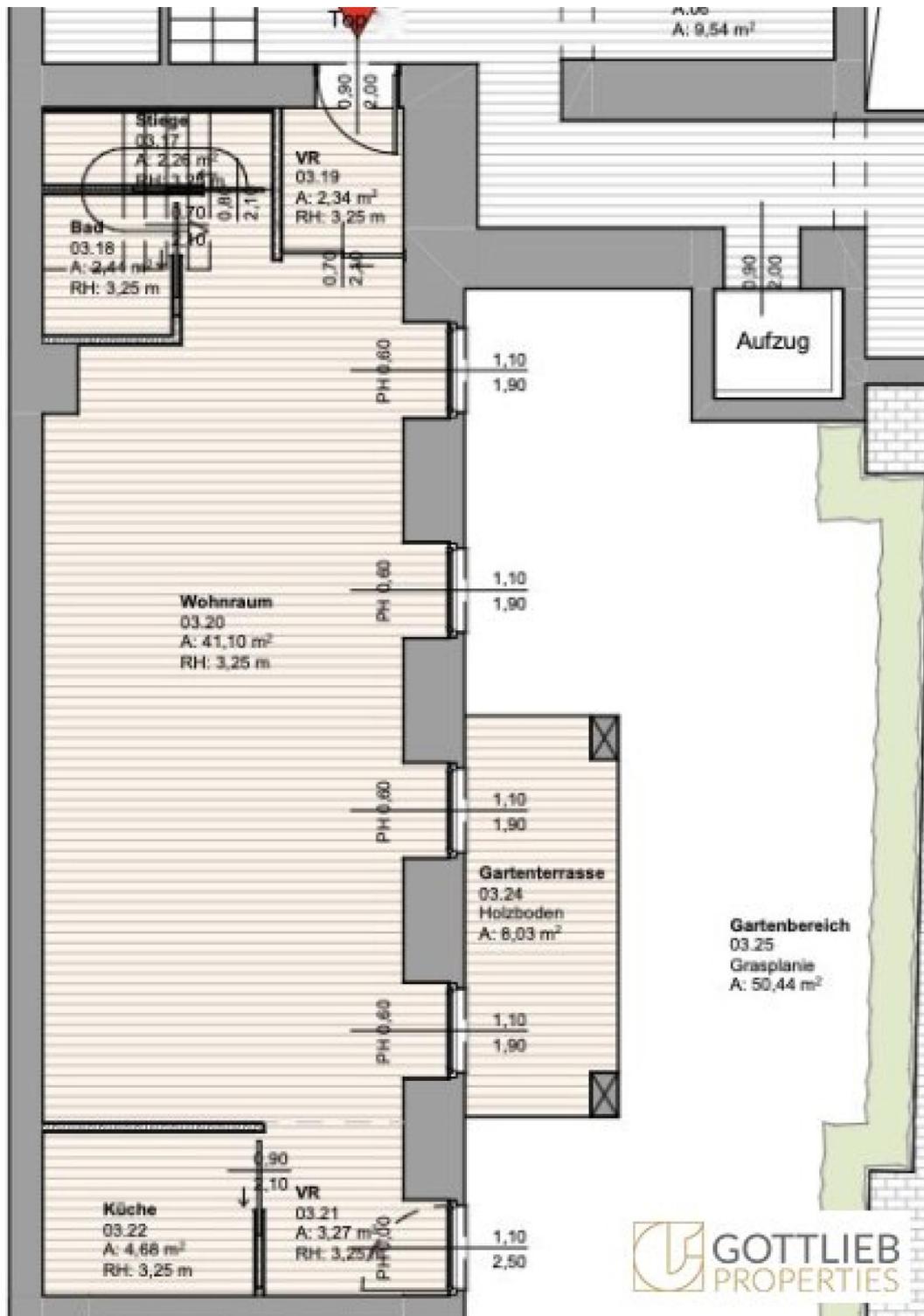


Bild



Grundriss

Grundriss



 **GOTTLIEB**
PROPERTIES

