



LIFESTYLE
PROPERTIES

1060 Wien | Wohnung | Objektnummer: 4350

Extravagante Wohnung mit Loftgefühl in bester Lage!



Ihre Ansprechpartnerin

Marie-Louise Eisenburger

Real Estate Agent

+43 1 512 14 84

+43 676 6059800

eisenburger@lifestyle-properties.at

Extravagante Wohnung mit Loftgefühl in bester Lage!



Beschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne und extravagante Altbauwohnung in bester Lage des 6. Wiener Gemeindebezirks Mariahilf.

Diese einzigartige und loftartige Wohnung mit ca. 160 m² befindet sich im Erdgeschoß eines wunderschönen Altbaus und vermittelt ein einzigartiges Wohngefühl. Dieses architektonisch perfekt durchdachte Objekt erstreckt sich über 3 Ebenen. Die Raumaufteilung ermöglicht nicht nur ein gemütliches Wohnen auf einzigartige Weise, sondern würde sich auch perfekt als Businessapartment anbieten (share deal ist möglich).

Die Ausstattung der Immobilie ist absolut hochwertig. Das Objekt wurde im April 2024 fertiggestellt und wurde mit Materialien wie zB. elektrischen Vorhangschienen, Armaturen von Christina Rubinetterie, automatische Bewässerung für die Pflanzen, stuckverzierte Decken, Schallschutzverglasung, kontrollierte Wohnraumlüftung, Smarthome-Vorbereitung, Fußbodenheizung und hochwertige Bodenbeschichtungen. Weiters wurde die Immobilie überall mit maßgefertigten Tischlermöbeln aus hochwertigem Eichenholz, einer gemütlichen und loungeartigen Sofalandschaft, sowie einem großen Bett eingerichtet. Im Raum mit dem Schlafbereich befindet sich auch das Bad mit einer großen, runden Badewanne, einer Regendusche, 2 Waschbecken und einem WC. Die Küche ist mit Miele Geräten, Kaffeemaschine, Weinkühler, Geschirr, kleiner Bar usw. komplett ausgestattet. Auch die technische Ausstattung mit Sonos Soundsystem, Samsung TV (Frame) und optionalem Videoüberwachungssystem lässt keine Wünsche offen. Im Entréebereich wurde der Platz perfekt für Wandschränke benutzt, hier befindet sich auch ein Gäste-WC. Im oberen Teil der Wohnung befindet sich außerdem ein geräumiger Abstellraum, der mit einem Miele Staubsauger, einem Bügeleisen etc. ausgestattet ist.



Alle Räume sind individuell nach Maß gestaltet, inklusive Tischlerarbeiten, flächenbündigen Innentüren und Wandvertäfelungen. Umgeben von einer sorgfältig kuratierten Sammlung üppiger Pflanzen, die sich durch mehrere Stockwerke des Objekts zieht, entsteht eine Oase, die weit mehr bietet als nur visuelle Schönheit. Sie schafft eine Verbindung zur Natur, die Bewohnerinnen und Bewohner in ihrem alltäglichen Leben erdet und für ein tiefes Gefühl von Ruhe und Ausgeglichenheit sorgt.

Eine Wand, meisterhaft verwandelt durch die Hand des renommierten Künstlers Gio Bressana, erblüht in einem lebendigen Dschungelmotiv, das den Namen des Projekts zum Leben erweckt. Der Einsatz von feinsten Goldblättern verleiht dem Kunstwerk eine exquisite Note, die das Licht einfängt und den Raum in eine Atmosphäre von luxuriöser Ruhe taucht.

Die Lage und Infrastruktur der Immobilie sind ausgezeichnet. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die Mariahilfer Straße. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Banken und Apotheken befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist über die Linien U3 und U6 sowie über die Straßenbahnlinie 5 und die Buslinie 57A gewährleistet. Für nähere Informationen zur Infrastruktur, fordern Sie bitte unser Exposé an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser großartigen Wohnung!

Für Fragen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Frau Marie-Louise Eisenburger
national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)
international - Tel: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)
e-mail: eisenburger@lifestyle-properties.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 160 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Etage:	EG	Möbiliar:	möbliert
Zimmer:	3	Heizung:	Fußbodenheizung
Bäder:	1	Lagebewertung:	sehr gut
WCs:	2	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
Abstellräume:	1	Bauart:	Altbau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	1894
		Letzte Sanierung:	2024
		Energieausweis	
		HWB:	 162,3 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,56

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Teppichboden	WCs:	Pissoir, Toilette, Gäste-WC
Fahrrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Dusche
Befeuerung:	Gas	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Belüftung:	kontrollierte Wohnraumlüftung	Extras:	Alarmanlage, Sicherheitskamera, U-Bahn- Nähe, Abstellraum
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Schallschutzfenster		

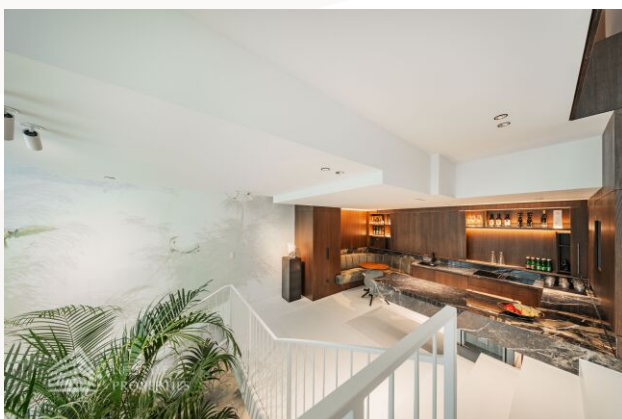
Preisinformationen

Kaufpreis:	1.760.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



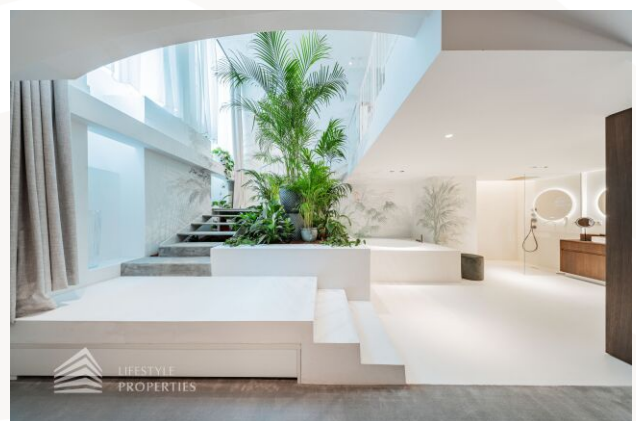
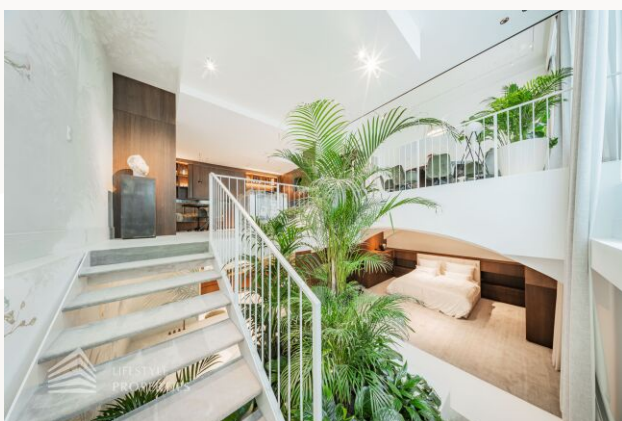
LIFESTYLE
PROPERTIES

Weitere Fotos



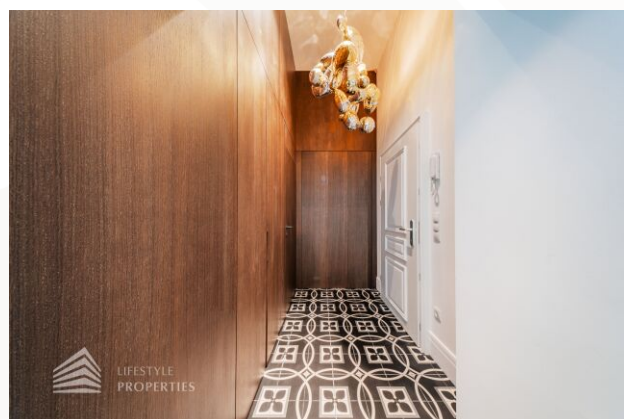
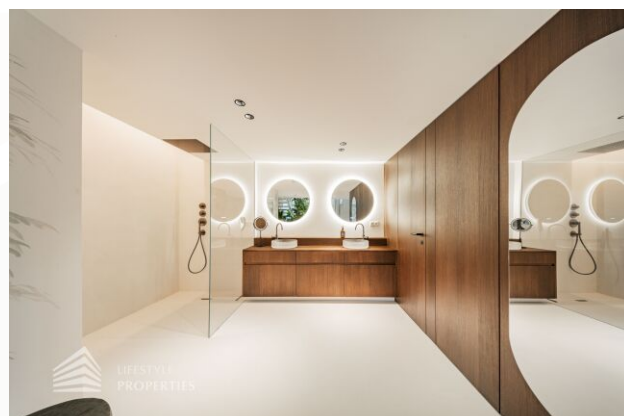
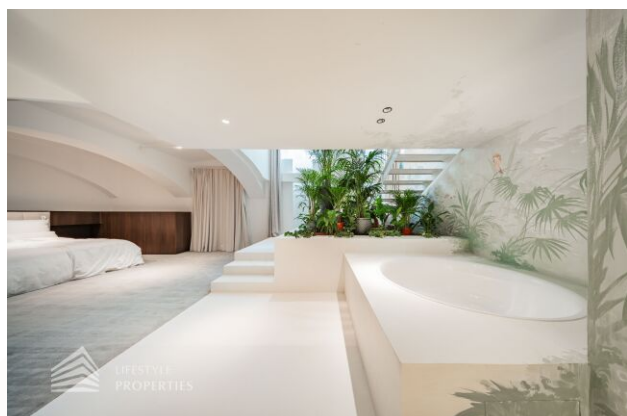


LIFESTYLE
PROPERTIES





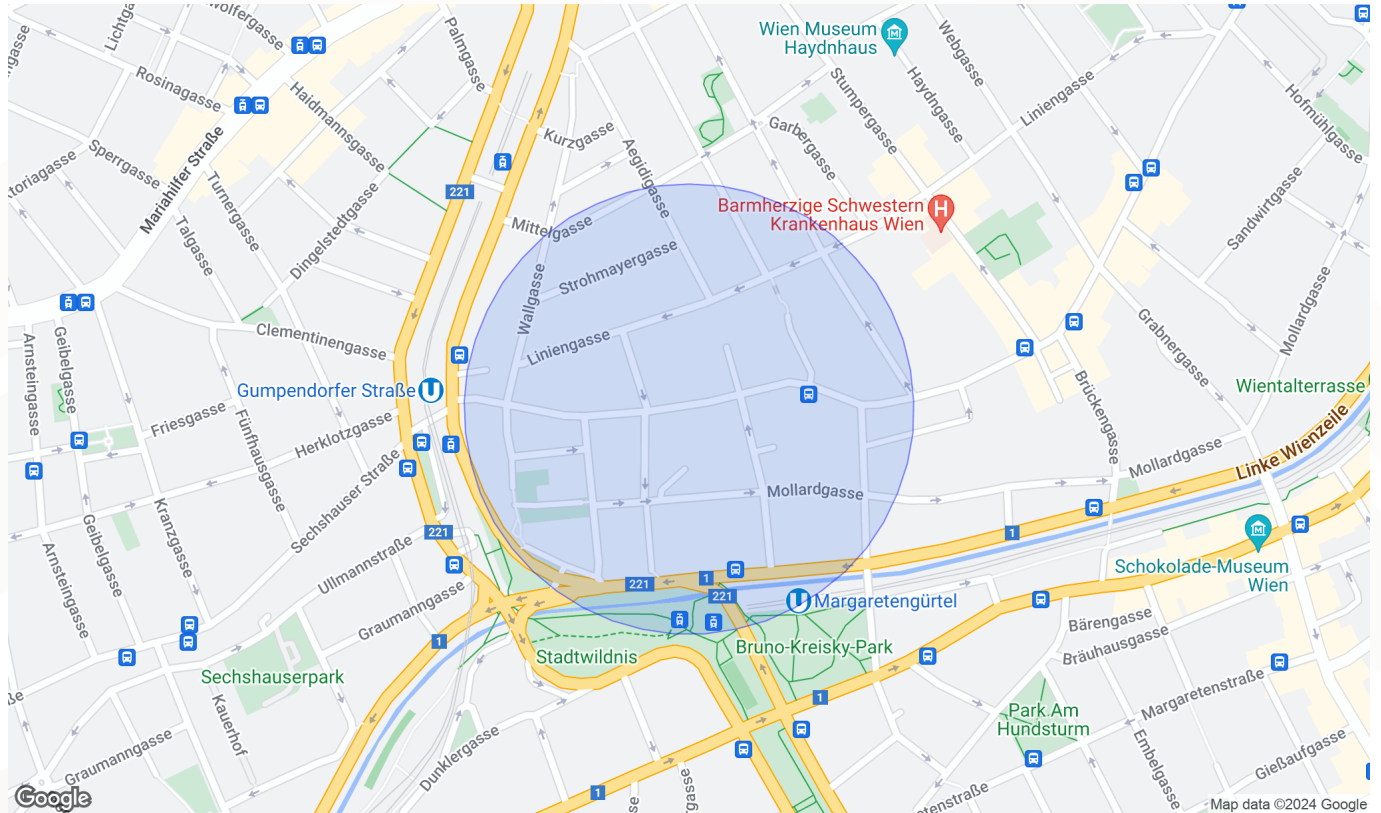
LIFESTYLE
PROPERTIES





Lage

1060 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	500 m
Krankenhaus	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.500 m

Kinder & Schulen

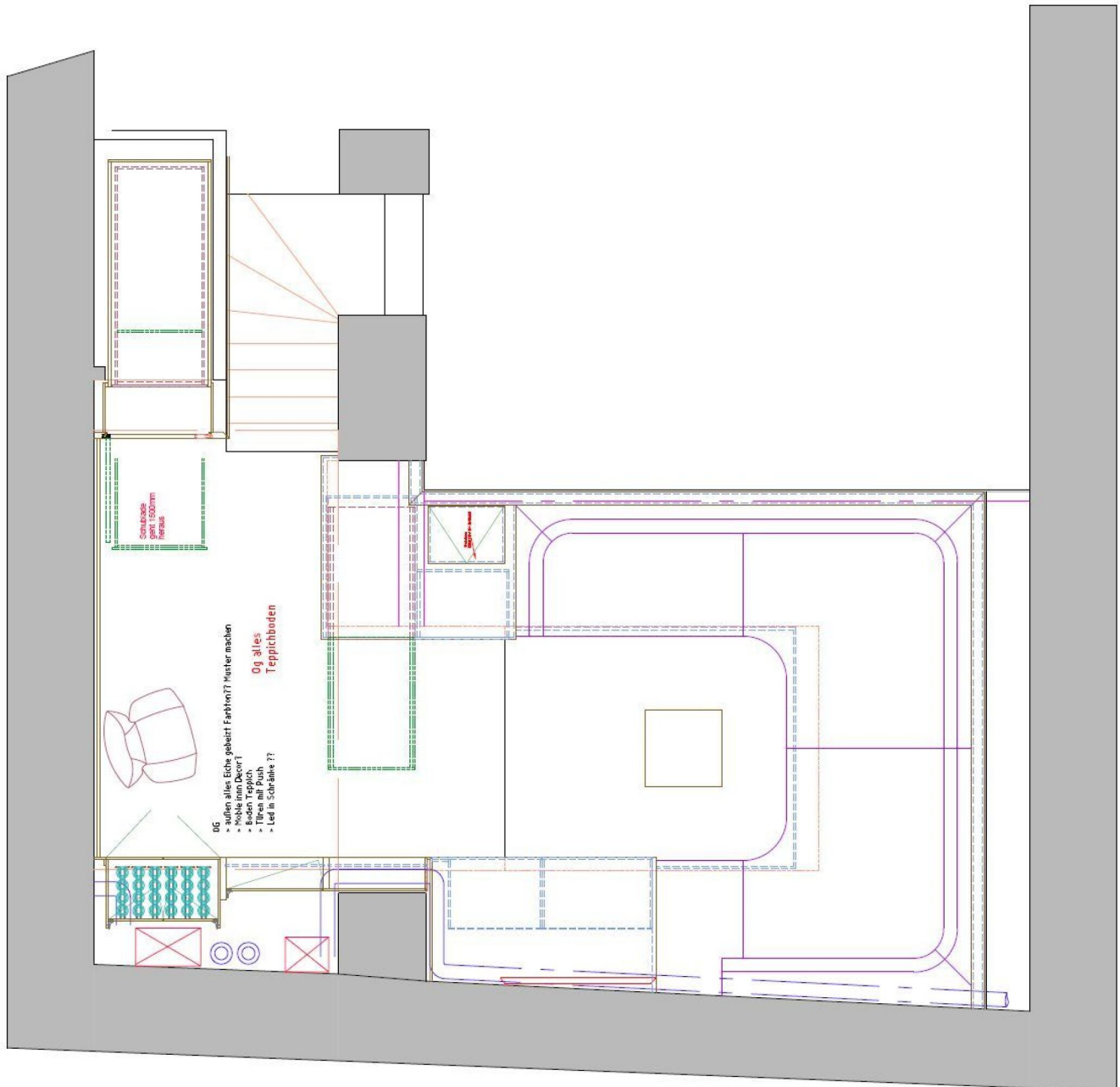
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

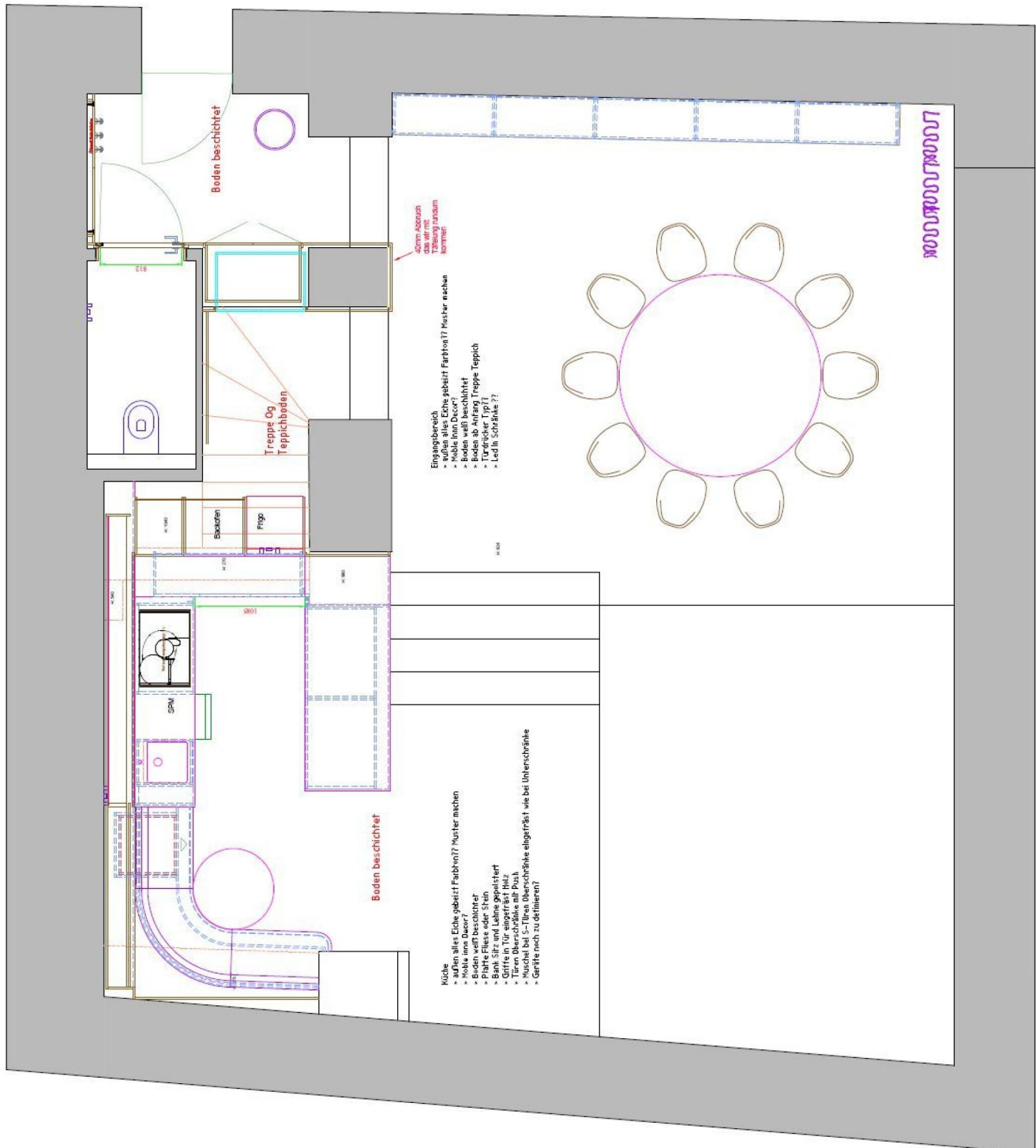
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan





Plan



[illegible]



LIFESTYLE
PROPERTIES

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.