

**Neuwertige Dachgeschossmaisonette in Mariahilfer  
TOP-Lage, 2,5 Zimmer, 2 Terrassen Richtung Nord/West in  
ruhigen Innenhof!**



**Objektnummer: 6895**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,28 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	750.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,76 €
<b>Heizkosten:</b>	77,98 €
<b>USt.:</b>	37,88 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Fuchsbauer, MBA**

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei





FH Real

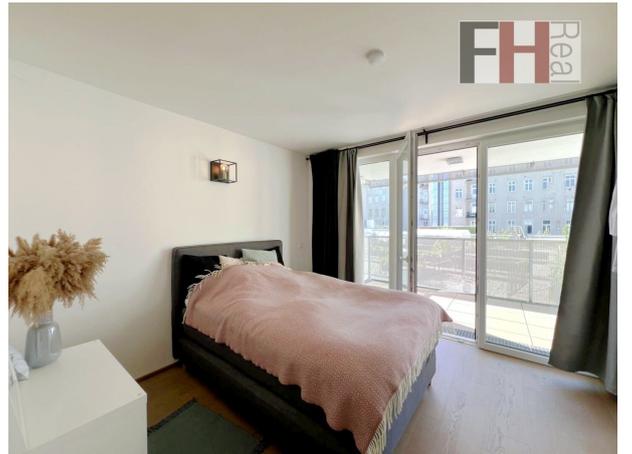


FH Real

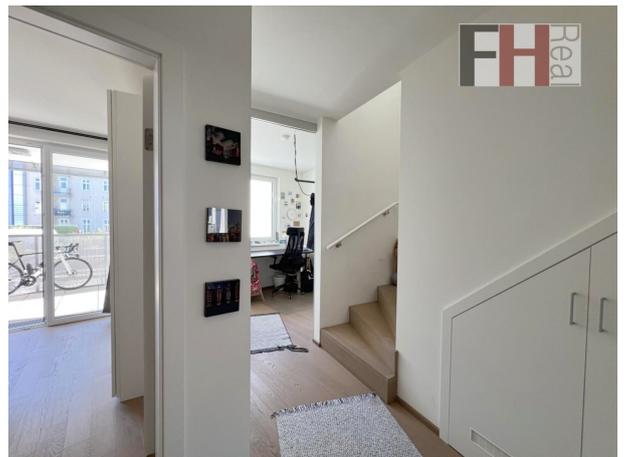


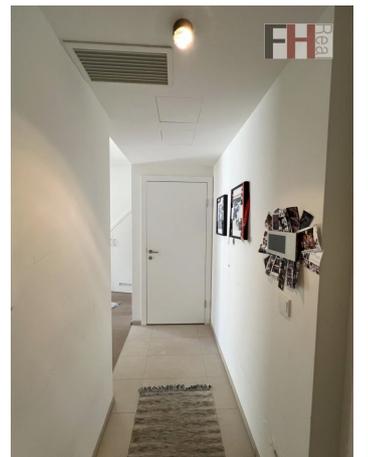
FH Real

FH Rea















## Objektbeschreibung

Diese exklusive Dachgeschosswohnung im begehrten 6. Bezirk, besticht nicht nur durch Ihre Neuwertigkeit eines 2017 generalsanierten Hauses, sondern auch durch ihre hervorragende Lage in unmittelbarer Nähe zur Mariahilferstraße und zum Haus des Meeres. Vom Haus aus erreichen Sie die Mariahilferstraße direkt durch die Garage.

Diese lichtdurchflutete Wohnung mit einer großzügigen Fläche von 82,33 m<sup>2</sup> bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen. Eine ideale Wohnung für ein Pärchen oder auch für eine Familie mit Kind, die beste Infrastruktur schätzen.

Der offene Wohnbereich mit einer modernen, hochwertigen Wohnküche von Tischlerhand bietet mehr als 46m<sup>2</sup> und lädt zum Verweilen und gemeinsamen Kochen ein. Die auf dieser Ebene befindliche Terrasse mit mehr als 14m<sup>2</sup> ist Richtung Nord/West, in den ruhigen Innenhof, ausgerichtet. Hier können Sie bei toller Fernsicht auf die Stadt wunderbar den Tag ausklingen lassen. Durch die großen Dachflächenfenster ist der Wohnbereich besonders lichtdurchflutet, außenliegende, automatische gesteuerte Beschattungen sorgen für entsprechenden Schutz vor der Sonne und für Privatsphäre. Idealerweise wurde bei der Planung auch daran gedacht, diese Ebene mit einer Toilette auszustatten.

Auf der unteren Ebene befindet sich alle weiteren Räumlichkeiten. Der Masterbedroom mit mehr als 12m<sup>2</sup>, der ebenfalls in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist, bietet Ausgang auf den schönen, überdachten Balkon. Das Kabinett mit ca. 6m<sup>2</sup> ist durchaus als Kinderzimmer geeignet, natürlich auch als ideales Homeoffice. Komplettiert wird diese Ebene mit einem Badezimmer mit Badewanne, eine vom Bad räumlich getrennte Toilette, einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss und den Eingangsbereich.

Die hochwertige Ausstattung mit Feinsteinzeug und Parkett sorgt nicht nur für ein ansprechendes Ambiente, sondern auch für ein angenehmes Wohngefühl. Dank der Fußbodenheizung genießen Sie auch an kalten Tagen wohlige Wärme in jedem Raum. Geheizt wird mit einer zentralen Hausanlage, im Sommer schafft eine Klimaanlage angenehme Raumtemperatur. Zusätzlichen Stauraum bietet im Keller der Einlagerungsraum. Für alle Eigentümer stehen ein Fahrrad-, ein Kinderwagen-, ein Aufenthaltsraum sowie eine Waschküche zur Verfügung. Absolutes Highlight ist natürlich die herrliche Dachterrasse "on top of Vienna" mit einer traumhaften Fernsicht über ganz Wien, ideal um ein Silvesterfeuerwerk mit einem Glas Champagner zu genießen.

Die Betriebskosten von €450,37 beinhalten bereits die Heiz-, Kühl- und Warmwasserkosten, ein Parkplatz kann in der Parkgarage angemietet werden.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per E-Mail unter: [office@fh-real.at](mailto:office@fh-real.at). Weiterführend steht Ihnen gerne Martin Fuchsbauer, MBA unter [+43 664 8163170](tel:+436648163170) zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap