

**Mariahilfer Straße um's Eck | Lift in jedem Geschoss | 3  
Terrassen | Erstbezug | belags- oder schlüsselfertig | hohe  
Decken |**



**Objektnummer: 16485**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	194,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,86 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	1.098.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30





Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!

Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN

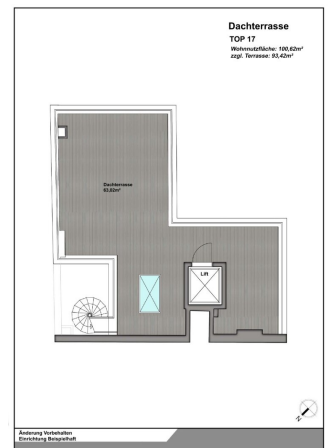
**FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!**

<b>Kaufpreis</b>	<b>1.090.000,- EUR</b>			
Kaufnebenkosten	109.000,- EUR			
Abzgl. Eigenmittel	109.000,- EUR			
<b>Gesamtkreditbetrag</b>	<b>981.000,- EUR</b>			

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	3.284,36	3.562,90	4.183,70	5.484,91

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.





# 1.Dachgeschoß

## TOP 17

Wohnnutzfläche: 100,62m<sup>2</sup>  
zzgl. Terrasse: 93,42m<sup>2</sup>



Anderung Vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft

# 1.Dachgeschoß

## TOP 17

Wohnnutzfläche: 100,62m<sup>2</sup>  
zzgl. Terrasse: 93,42m<sup>2</sup>



Änderung Vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft

# 1.Dachgeschoß

## TOP 17

Wohnnutzfläche: 100,62m<sup>2</sup>  
zzgl. Terrasse: 93,42m<sup>2</sup>



Änderung Vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft

## 2.Dachgeschoß

TOP 17

Wohnnutzfläche: 100,62m<sup>2</sup>

zzgl. Terrasse: 93,42m<sup>2</sup>



Änderung Vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft

## Objektbeschreibung

**Besser könnte die Lage kaum sein!**

**Zentral gelegen und dennoch angenehm ruhig** präsentiert sich diese **exklusive DG-Maisonette-Wohnung**, deren **Ausstattung selbst höchsten Ansprüchen** gerecht wird.

Die Wohnung samt ihren Terrassen erstreckt sich über insgesamt **3 Ebenen und ALLE davon sind barrierefrei** über einen **in der Wohnung integrierten Lift** erreichbar, was diese Immobilie **besonders komfortabel und außergewöhnlich** macht.

Neben der **phänomenalen Dachterrasse mit Weitblick** verfügt die Wohnung über **2 weitere Terrassen**, sodass **jedes Geschoss eine eigene Freifläche** aufweist.

**Und das Beste:** Die **Mariahilfer Straße** erreichen Sie in nur **fünf Gehminuten**.

Sie profitieren von einer **erstklassigen, äußerst begehrten Lage mit hervorragender Infrastruktur** sowie einer **optimalen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**.

Die Wohnung befindet sich aktuell noch im **belagsfertigen Zustand**, somit haben Sie die Möglichkeit, **Ihre neuen vier Wände ganz nach Ihren Wünschen** zu gestalten.

Beispielsweise lässt sich das Zimmer in der ersten Etage, wie im Alternativplan ersichtlich, zu einer Küche umgestalten, sodass ein großzügiger Wohnbereich entsteht.

Es besteht zudem die Möglichkeit, die Wohnung im **schlüsselfertigen Zustand** zu einem Kaufpreis von 1.190.000,-- Euro zu erwerben.

**Einige der Highlights auf einen Blick:**

- ca. 100,6m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 oder 4 Zimmer möglich
- Barrierefreiheit durch Lift in der Wohnung
- Terrasse in jedem Geschoss
- fabelhafte Dachterrasse mit Weitblick

- 2 Bäder
- Fußbodenheizung
- Klimaanlage (nur im schlüsselfertigen Zustand, sonst Vorbereitung für Klimaanlage)
- Echtholzparkettboden (nur im schlüsselfertigen Zustand)
- elektrische Außenbeschattungen
- 3-fach verglaste Fenster
- hohe Decken
- Kellerabteil
- Top-Lage Nähe Mariahilfer Straße

**Die Wohnfläche von ca. 100,6m<sup>2</sup> erstreckt sich über die folgende Raumaufteilung:**

1. Ebene:

- Vorraum, welcher fließend offen in die Wohnküche bzw. das Wohnzimmer übergeht
- Wohnküche bzw. Wohnzimmer mit Ausgang auf die ca. 22,6m<sup>2</sup> große Terrasse
- 1 Schlafzimmer bzw. separate Küche
- Badezimmer mit Anschlüssen für Dusche und WC

2. Ebene:

- Vorraum, aus dem jeder Raum zentral begehbar ist
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Anschlüssen für Dusche, Badewanne und WC
- separates WC mit Möglichkeit für Handwaschbecken

Auf der 3. Ebene erwartet Sie die **ca. 63m<sup>2</sup> große Dachterrasse!**

**Die Lage:**

**Definitiv eine der begehrtesten Wohngegenden Mariahilfs!**

Nur wenige Gehminuten von der Mariahilfer Straße entfernt und dennoch in angenehm ruhiger Seitengasse gelegen. Hier kommen **urbanes Leben, hervorragende Infrastruktur und hohe Lebensqualität** auf ideale Weise zusammen.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten**. Die Nähe zur Mariahilfer Straße bietet zudem ein vielfältiges Angebot an Shopping-, Freizeit- und Kulturmöglichkeiten.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend**: Mehrere **U-Bahn-, Bus- und Straßenbahnlinien** sind fußläufig erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt. Auch der **Naschmarkt, das MuseumsQuartier sowie die Wiener Innenstadt** sind in kurzer Zeit erreichbar.

**Westbahnhof**: ca. 450m

**U-Bahn**: U3 und U6 ca. 450m

**Straßenbahn**: 6 ca. 350m; 5, 9, 18, 49, 52, 60 ca. 500m;

**Bus:** 57A ca. 600m

**Kindergarten** ca. 110m

**Volksschule** ca. 190m

**Mittelschule** ca. 250m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

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 <1.000m

#### **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