

**Mitten im Leben, ideal vernetzt – Premiumlage im 15. Bezirk! Hochwertige Neubauwohnung mit 2 Balkonen!**



**Objektnummer: 6438**

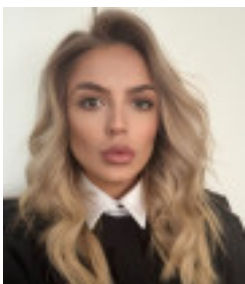
**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus |
| <b>Zustand:</b>          | Neuwertig                       |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                            |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 57,55 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                               |
| <b>Bäder:</b>            | 1                               |
| <b>WC:</b>               | 1                               |
| <b>Balkone:</b>          | 1                               |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                               |
| <b>Gesamtmiete</b>       | 1.400,00 €                      |
| <b>Kaltmiete (netto)</b> | 1.189,94 €                      |
| <b>Kaltmiete</b>         | 1.388,98 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 110,15 €                        |
| <b>USt.:</b>             | 11,02 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



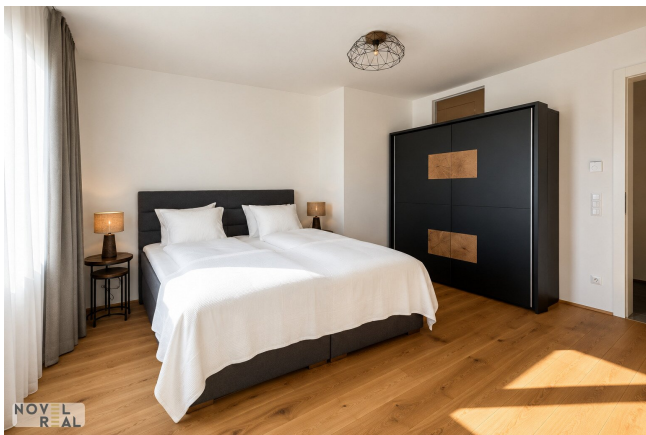
**Vassilena Valkova**

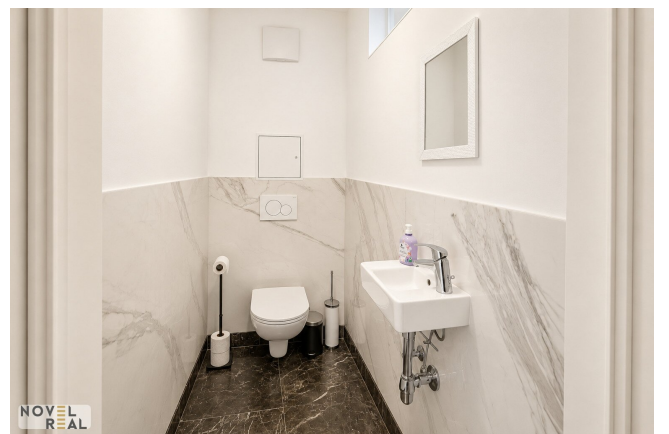
Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9

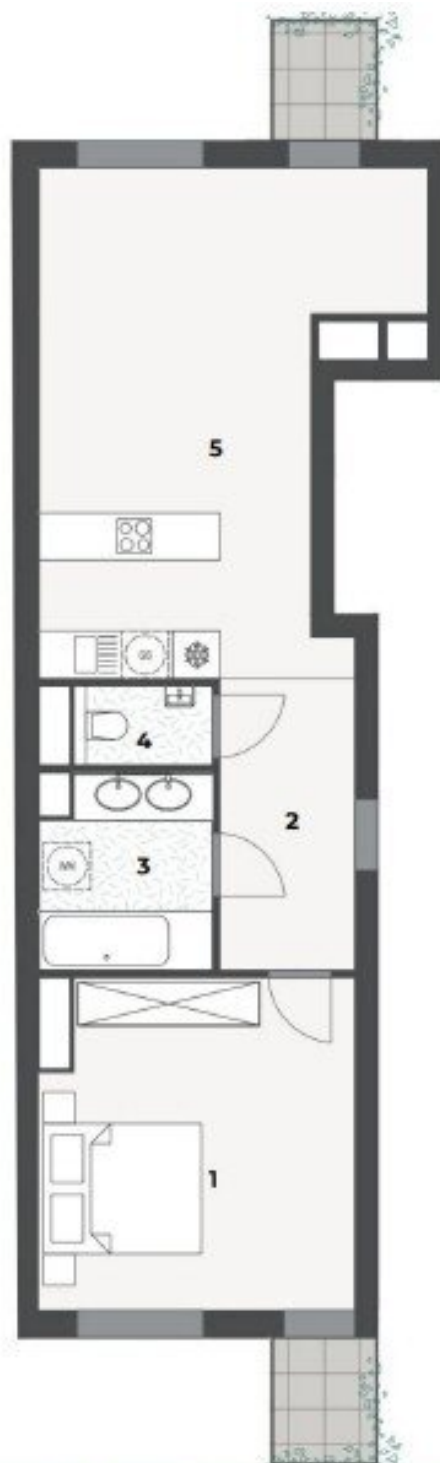












Umschriebene Flächenangaben vorbehalten. Die dargestellte Möblierung dient nur zur Illustration.



#### RAUMAUFTEILUNG

|   |           |                      |
|---|-----------|----------------------|
| 1 | Zimmer    | 16,57 m <sup>2</sup> |
| 2 | Vorraum   | 6,32 m <sup>2</sup>  |
| 3 | Bad       | 5,45 m <sup>2</sup>  |
| 4 | WC        | 1,75 m <sup>2</sup>  |
| 5 | Wohnküche | 27,46 m <sup>2</sup> |

#### NUTZFLÄCHE

57,55 m<sup>2</sup>

#### GARTEN

m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

In einem modernen Neubau an der äußeren Mariahilfer Straße präsentiert sich diese **stilvolle, wunderschön eingerichtete 2-Zimmer-Wohnung** als urbanes Rückzugsrefugium mit klarer Linienführung, hochwertiger Ausstattung und zwei sonnigen Freiflächen. Die Wohnung verbindet zeitgemäßes Design mit einer ruhigen, luftigen Wohnatmosphäre – perfekt für alle, die mitten im Leben wohnen möchten, ohne auf Komfort und Qualität zu verzichten. Großzügige Fensterfronten, edle Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein Wohngefühl, das gleichermaßen elegant wie funktional ist.

Die Lage überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur, kurzen Wegen zu Nahversorgern, öffentlichem Verkehr und dem beliebten Auer-Welsbach-Park – ein idealer Mix aus urbaner Dynamik und entspannter Grünraumnähe.

### Wohnungsbeschreibung

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein zentraler Vorraum, der alle Räume harmonisch miteinander verbindet und ein angenehmes Raumgefühl vermittelt. Die Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung: ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse, der sich ideal für stilvolles Wohnen und gesellige Momente eignet. Die Küche ist vorbereitet – sämtliche Anschlüsse sind vorhanden und ermöglichen die Umsetzung eines individuellen Küchendesigns.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen, bietet viel Privatsphäre und verfügt über einen eigenen Balkon – ein seltener Komfort in dieser Kategorie. Das elegant verflieste Badezimmer überzeugt mit Badewanne, Fenster und moderner Ausstattung. Die separate Toilette unterstreicht den durchdachten Grundriss.

### Raumbeschreibung

Der Vorraum bietet einen angenehmen Empfangsbereich und führt direkt in die großzügige Wohnküche, die mit viel Platz für Wohnen, Essen und individuelle Gestaltung bietet. Das Schlafzimmer ist kompakt, ruhig und mit einem eigenen Balkon ausgestattet – ideal für Morgenkaffee oder Abendluft. Das Badezimmer ist modern, hell und mit einer Badewanne ausgestattet, während die separate Toilette zusätzlichen Komfort bietet.

### Detail

- **Vorraum**

Zentral, gut proportioniert, verbindet alle Räume.

- **Wohnküche**

Großzügig, hell, Zugang zur Terrasse, Küchenanschlüsse vorhanden.

- **Schlafzimmer**

Ruhig, privater Balkon, idealer Rückzugsort.

- **Bad**

Badewanne, Fenster, elegante Verfliesung.

- **WC**

Separat, modern ausgestattet.

## **Exklusive Fakten**

- **Zwei Freiflächen** – Balkon + Terrasse, beide direkt von den Wohnräumen zugänglich.
- **Neubau 2020** – modern, energieeffizient, hochwertig ausgestattet.
- **Perfekte Raumaufteilung** – zentraler Vorraum, getrennte Toilette, luftige Wohnküche.
- **Top?Infrastruktur** – Straßenbahn & Bus 250 m, U-Bahn 750 m, Parknähe.
- **Sofort beziehbar** – ideal für Eigennutzer oder Anleger.

- **Möbliert-** perfekt für den sofortigen Einzug

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich an einem der lebendigsten Abschnitte der äußeren Mariahilfer Straße – einem Stadtteil, der urbanes Flair, gewachsene Wohnstrukturen und hervorragende Erreichbarkeit miteinander verbindet. Rund um das Haus zeigt sich das typische Wiener Stadtbild: charmante Gründerzeitfassaden, kleine Geschäfte, Cafés und eine Vielzahl an Nahversorgern, die den Alltag angenehm unkompliziert machen.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet. Straßenbahn und Bus liegen praktisch vor der Haustüre und ermöglichen schnelle Wege in alle Richtungen. Die U-Bahn-Linie U3 sowie weitere Linien im Umfeld verbinden den Standort direkt mit dem Stadtzentrum, dem Westbahnhof und wichtigen Umsteigeknoten. Auch der Bahnhof Wien West ist rasch erreichbar und bietet zusätzliche Mobilität im Nah- und Fernverkehr.

Gleichzeitig profitiert die Lage von der Nähe zum Auer-Welsbach-Park und dem Areal rund um das Technische Museum – ein grünes, ruhiges Gegenstück zur urbanen Umgebung. Spazierwege, schattige Plätze und Freizeitmöglichkeiten schaffen einen angenehmen Ausgleich zum Stadtleben.

Insgesamt bietet die Adresse eine seltene Kombination aus urbaner Energie, perfekter Infrastruktur und kurzen Wegen zu Erholung, Kultur und öffentlichem Verkehr – ein Standort, der sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger nachhaltig attraktiv bleibt.

## **Öffentliche Verkehrsmittel**

- **Straßenbahn:** Linien im direkten Umfeld der Mariahilfer Straße
- **Bus:** mehrere Linien in unmittelbarer Nähe
- **U-Bahn:** U3 (Richtung Zentrum & Westbahnhof)
- **Bahnhof:** Wien Westbahnhof mit U-Bahn, S-Bahn & Fernverkehr

- **Schnelle Anbindung:** direkte Verbindung in die Innenstadt und zu wichtigen Verkehrsknoten

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Vassilena Valkova** telefonisch unter **+43 650 58 70 011** oder per E-Mail: **vv@novel-real.at**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <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