

## **Exklusives Wohnen in Mariahilf - Erstbezug in Top-Lage - ab sofort verfügbar**



IMG\_0754

**Objektnummer: 141/80027**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	649.300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

## Ihr Ansprechpartner



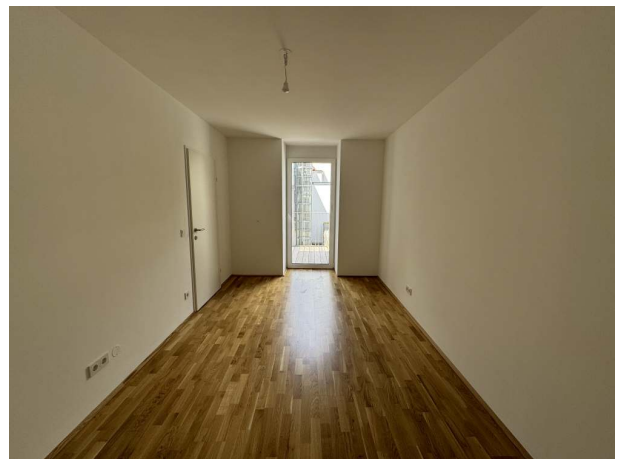
**Sara Hufnagl**

Rustler Immobilientreuhand

T +43 1 894 97 49 667

H +43 676 834 34 667

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

In der ruhigen Umgebung der Millergasse, nahe der Mariahilferstraße und Gumpendorferstraße im 6. Bezirk Wiens, befindet sich eine neue Wohnanlage mit insgesamt 23 Einheiten. Diese exklusive Lage bietet nicht nur eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sondern auch die Möglichkeit für Investoren, die Wohnungen als Vorsorgewohnungen oder für Endnutzer zu erwerben.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre erstklassige Anbindung, sondern auch durch ihre durchdachte Gestaltung und gemütliche Atmosphäre.

### Diese ist wie folgt aufgeteilt:

- +) Vorraum**
- +) Abstellraum**
- +) Wohnküche**
- +) Badezimmer**
- +) Schlafzimmer**
- +) Balkon**

Die Wohnungen variieren zwischen 35 und 104 Quadratmetern und bieten 1-3 Zimmer, darunter drei charmante Townhäuser. Diese Einheiten sind bereits bezugsfertig und ermöglichen einen sofortigen Bezug. Der moderne Neubau erstreckt sich über 6 Geschosse und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Es gibt insgesamt 5 PKW-Abstellplätze im Innenhof, von denen jeder separat erworben werden kann.

Die Ausstattung der Wohnanlage umfasst Fußbodenheizung, betrieben durch eine Gaszentralheizung, sowie eine thermische Solaranlage. Die Dachgeschosswohnungen sind zudem für die Installation von Klimaanlage vorbereitet und verfügen über mehrfachverglaste Isolierverglasung Fenster für eine optimale Wärmedämmung.

Für zusätzlichen Komfort und Nutzen bietet die Wohnanlage auch einen Kinderwagenraum, einen Fahrradraum sowie private Kellerräume.

### Lagebeschreibung

In der begehrten Millergasse im Herzen des 6. Bezirks in Wien erwartet Sie ein neues Projekt mit erstklassigen Wohnungen. Diese zentrale Lage bietet eine Fülle von Annehmlichkeiten, darunter eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe. Auch Fitnesscenter und Hundeparks sind leicht erreichbar und bieten zusätzlichen Komfort für Bewohner und ihre vierbeinigen Freunde.

Die Lage ist äußerst praktisch, mit einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. U3/U6-Bahn-Stationen wie der Westbahnhof und die Zieglergasse der



Linien 3 und 6 sowie verschiedene Straßenbahn- und Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar.



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.