

# Traumwohnung Nähe Mariahilfer Straße! Stilvoll generalsanierte Eigentumswohnung in 1060 Wien



**Objektnummer: 15594**

**Eine Immobilie von Hada Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Millergasse 46
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Baujahr:	1885
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	94,44 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 89,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	781.000,00 €
Betriebskosten:	231,00 €
USt.:	27,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Herr Aldin Dacic**

Hada Real  
Landhausgasse 4 Top 1a  
1010 Wien

T +43 664 1020156



Musterfoto





Hada Real GmbH  
Bau & Immobilien



## Objektbeschreibung

Diese Wohnung befindet sich derzeit noch in der Sanierungsphase und wird erst nach Fertigstellung verkauft. Jetzt vormerken und zu den Ersten gehören, die die Immobilie besichtigen können! Fertigstellung Ende November 2024.

### Highlights der Immobilie:

- **Erstklassige Generalsanierung:** Diese Wohnung wird umfassend renoviert und auf den neuesten Standard gebracht. Die Beispielbilder zeigen bereits fertiggestellte, ähnlich sanierte Wohnungen, um Ihnen einen Eindruck der hochwertigen Materialien und des modernen Designs zu geben.
- **Optimale Raumaufteilung:** Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnküche und zwei weitere Zimmer, ideal für ein harmonisches und komfortables Wohnen.
- **Luxuriöse Ausstattung:** Edler Eichenparkett (lackiert oder geölt) in der Wohnküche, neues Design-Badezimmer mit modernen Fliesen, Dusche und Waschbecken, und ein separates, stilvoll gefliestes WC.
- **Neue Türen:** Hochwertige, weiß lackierte Türen verleihen der Wohnung ein modernes und frisches Erscheinungsbild.

### Wohnaufteilung:

- **Wohnküche:** Offener und großzügiger Raum, perfekt für gesellige Abende und gemeinsamen Kochspaß.
- **2 Zimmer:** Ideal als Schlafzimmer und Büro oder Kinderzimmer, passend für Singles, Paare und kleine Familien.
- **Badezimmer und WC:** Modern und funktional gestaltet, mit hochwertigen Materialien

und stilvoller Ausstattung.

### **Lage und Umgebung:**

Diese Wohnung liegt nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße entfernt, einer der beliebtesten Einkaufsstraßen Wiens. Die zentrale Lage bietet exzellente Infrastruktur mit Zugang zu zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln. Hier genießen Sie das lebendige Stadtleben in einer ruhigen Wohnumgebung.

### **Sonstiges:**

**Lage:** Nähe Mariahilfer Straße, 1060 Wien

**Wohnfläche:** ca. 95 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 3 (inkl. Wohnküche)

**Stockwerk:** 3. Liftstock

**Bezug:** Nach Sanierung

**Betriebskosten:** 383,60 € monatlich (inkl. Reparaturfonds)

### **Zusätzliche Unterstützung für Ihren Wohnraum:**

Als Immobilienmakler und erfahrenes Bauunternehmen bieten wir Ihnen umfassende Unterstützung für Ihren Einzug an. Benötigen Sie eine maßgeschneiderte Küche oder hochwertige Badezimmermöbel? Kein Problem – wir stellen Ihnen unser Netzwerk zur Verfügung und können Ihnen gerne individuelle Lösungen anbieten. Auch bei der Finanzierung stehen wir Ihnen beratend zur Seite, um Ihren Wohnraum optimal zu verwirklichen.

### **Kontakt:**

Herr Aldin Dacic

00436641020156

*Konz. Immobilienmakler & Baugewerbetreibender*

*Geschäftsführer & Gesellschafter*

*Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass wir nur Anfragen mit Vor- und Nachname und Telefonnummer entgegennehmen können. Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer/Mieter und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung vorgelegt. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches und familiäres Nahverhältnis zum Abgeber besteht.*

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <25m  
Apotheke <200m  
Klinik <325m  
Krankenhaus <400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <200m  
Universität <550m  
Höhere Schule <1.125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <675m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <425m  
Polizei <200m

### **Verkehr**

Bus <200m  
U-Bahn <200m



Straßenbahn <200m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <4.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap