

**\*Rarität am Naschmarkt Exklusive  
4-Zimmer-Luxuswohnung im Herzen Wiens - Wohnen auf  
höchstem Niveau\***



WZ Ansicht II

**Objektnummer: 141/82129**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	202,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,13 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,15
<b>Kaufpreis:</b>	2.295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	398,91 €
<b>USt.:</b>	39,89 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	214,22 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Dino Mujic**

Rustler Immobilientreuhand

T 01 8949749 686



Mitglied des  
immobilienring.at

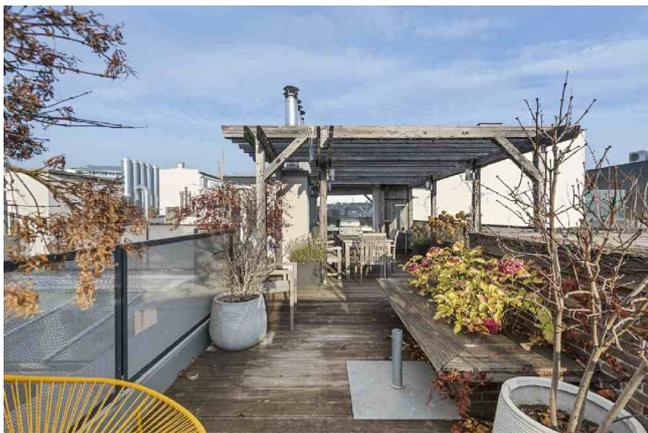


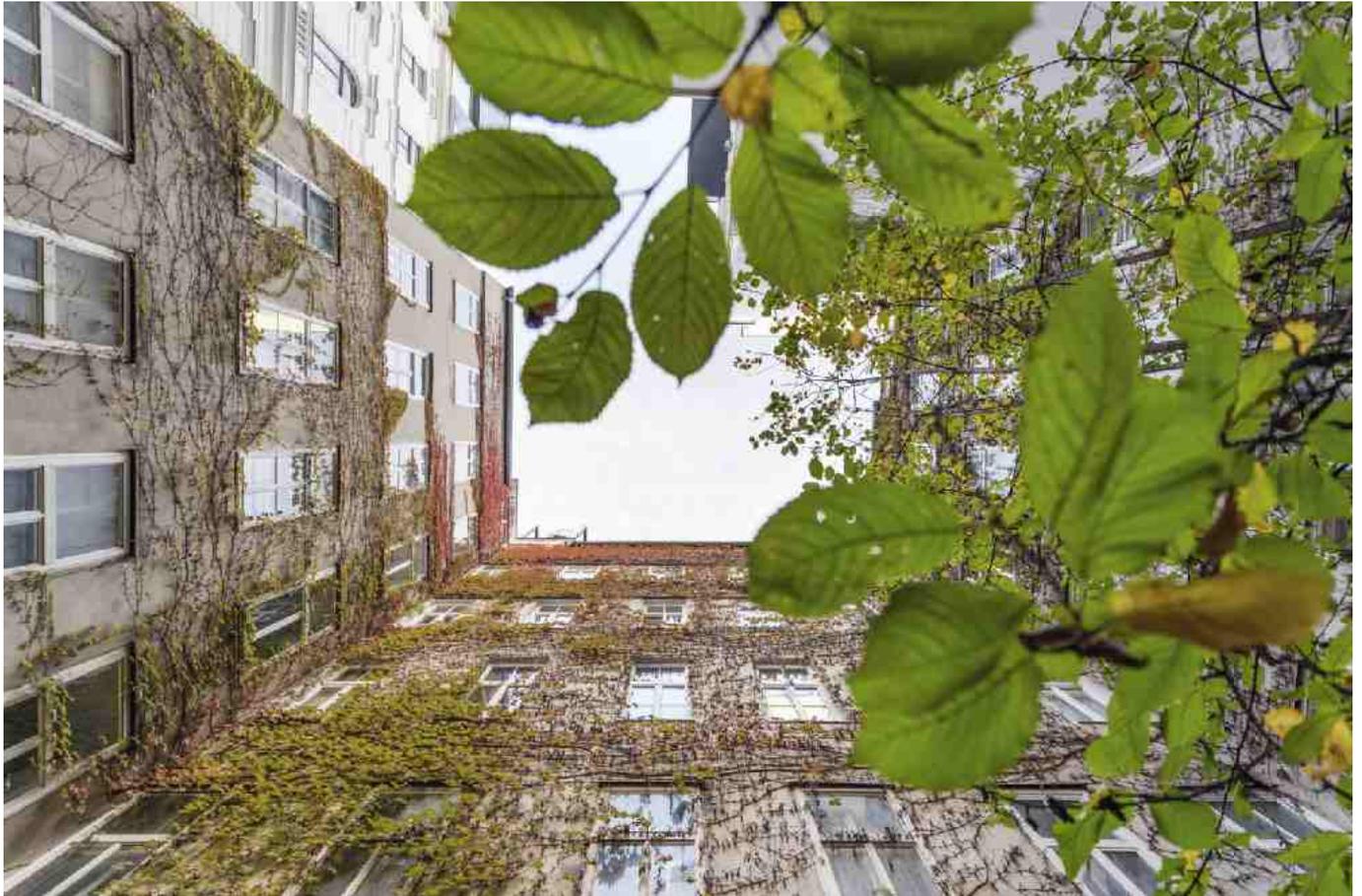


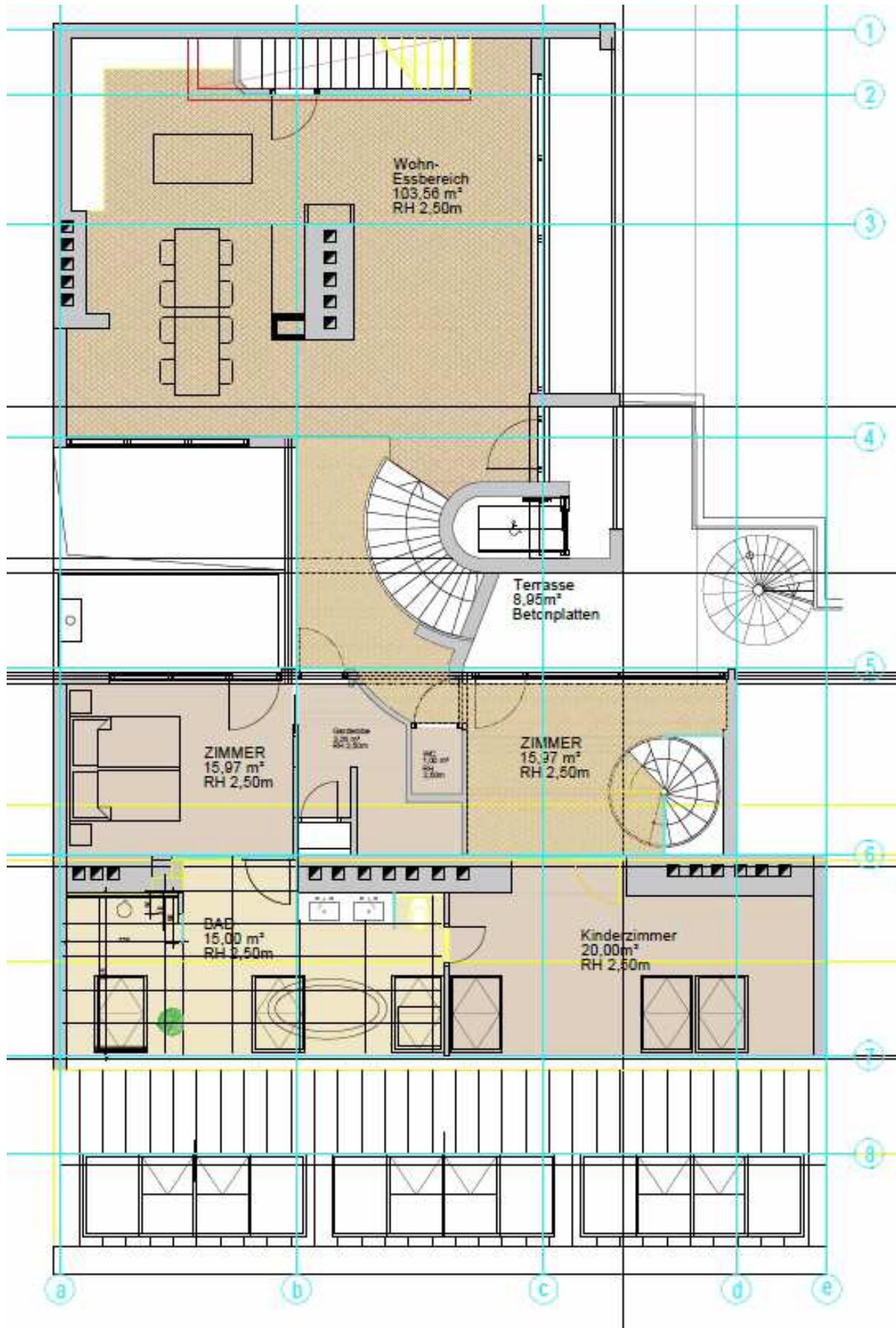


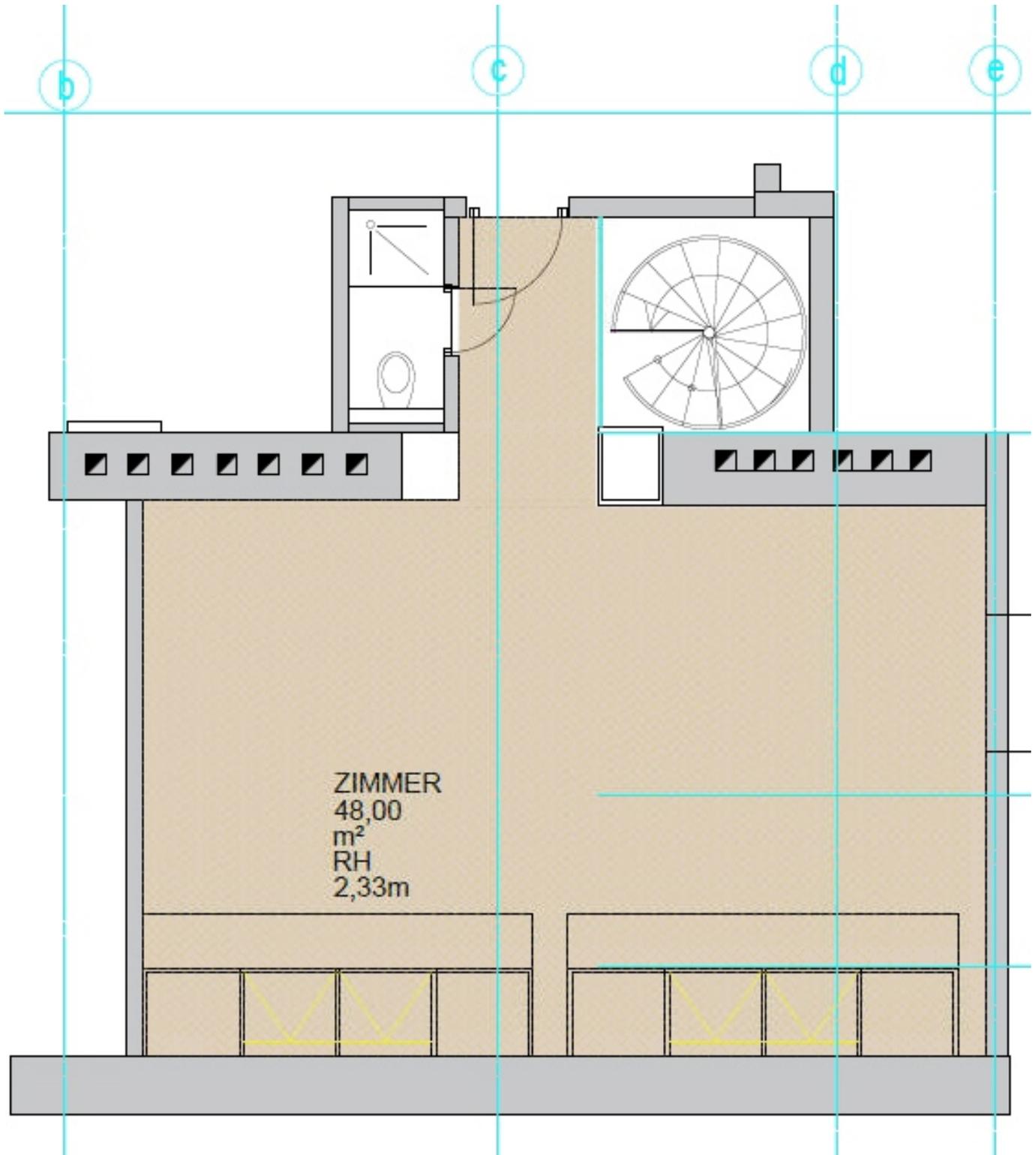












## Objektbeschreibung

### Exklusive 4-Zimmerwohnung von höchster Qualität im Herzen der Stadt

#### Objektbeschreibung:

Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung in der Girardigasse, im begehrten 6. Bezirk Wiens, erfüllt höchste Ansprüche an modernes und stilvolles Wohnen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 202 m<sup>2</sup>, die durch die Zusammenlegung zweier Wohnungen entstanden ist, bietet sie ein herausragendes Raumangebot für individuelles Wohlbefinden und gehobenen Komfort. Die Wohnung verfügt über zwei separate Eingänge und kann dadurch ideal aufgeteilt werden – perfekt geeignet für ältere Kinder oder eine Haushaltshilfe.

**Lage und Umgebung:** In unmittelbarer Nähe zum berühmten Naschmarkt gelegen, befindet sich die Wohnung in einer der charmantesten Gegenden Wiens. Die Umgebung zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Highlights aus. Perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre machen diese Wohnung zur idealen Wahl für alle, die das urbane Leben schätzen und genießen.

**Ausstattung und Wohnfläche:** Die Wohnung ist teilweise möbliert und besticht durch die Verwendung hochwertiger, luxuriöser Möbel. Die exklusive Einrichtung, die in harmonischer Abstimmung zum modernen Grundriss steht, sorgt für eine unvergleichliche Wohnatmosphäre. Die Raumaufteilung besteht aus vier großzügigen Zimmern, die dank einer durchdachten Architektur viel Raum und Flexibilität für verschiedenste Lebenskonzepte bieten.

**Terrassen und Freiflächen:** Ein Highlight dieser Wohnung sind die insgesamt ca. 98 m<sup>2</sup> an Freiflächen, die sich auf drei Terrassen, sowie einer zusätzlichen Dachterrasse verteilen. Hier können Sie den Ausblick über den Bezirk genießen und in einer Oase der Ruhe entspannen – ein echter Luxus in zentraler Wiener Lage.

#### Highlights im Überblick:

ca. 202 m<sup>2</sup> Wohnfläche in erstklassiger Lage  
4 Zimmer mit hochwertiger, teilmöblierter Ausstattung  
Drei Terrassen + Dachterrasse mit insgesamt ca. 98 m<sup>2</sup> Freifläche  
Exklusive Luxusmöbel für höchsten Wohnkomfort  
Perfekte Lage in der Nähe des Naschmarkts und ausgezeichnete Infrastruktur  
Privater Liftzugang zur Wohnung im 2. DG

Diese Wohnung bietet die einmalige Gelegenheit, eine Residenz mit höchstem Komfort und

exquisitem Design zu beziehen, und kombiniert Wiener Tradition mit modernen Wohnstandards auf eindrucksvolle Weise.

### **Lagebeschreibung:**

Die Wohnung befindet sich in der Girardigasse, einer ruhigen und gleichzeitig zentralen Lage im 6. Wiener Gemeindebezirk – Mariahilf. Diese Gegend zeichnet sich durch eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und angenehmer Wohnqualität aus.

### **Zentral und gut angebunden:**

Der 6. Bezirk ist bekannt für seine vielseitige Infrastruktur und sein kulturelles Angebot. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Cafés, Restaurants und gemütliche Bars, die das Leben hier besonders lebenswert machen. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Mariahilfer Straße, einer der bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens, die mit einer breiten Auswahl an Boutiquen, Geschäften und gastronomischen Einrichtungen zum Flanieren einlädt.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U1 und U4 Station Karlsplatz“, befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen. Das Wienerstadtzentrum ist ebenso fußläufig in nur 5 Minuten erreichbar. Auch mehrere Buslinien und Straßenbahnhaltestellen sind in der Nähe und bieten eine bequeme Anbindung an das Verkehrsnetz.

### **Lebensqualität und Naherholung:**

Für Erholung und Freizeit stehen Ihnen der Naschmarkt, der als beliebter Treffpunkt für Feinschmecker und Kulturliebhaber gilt, sowie zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung zur Verfügung. Auch das Museumsquartier, eines der größten Kulturareale Europas, ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet eine Vielzahl an Museen, Ausstellungen und Events.

### **Fazit:**

Die Girardigasse bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage im Zentrum von Mariahilf, sondern auch eine hohe Lebensqualität mit allem, was das Herz begehrt. Ob Sie die Nähe zu Geschäften und Restaurants oder die ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die kulturellen Highlights Wiens schätzen – diese Lage vereint alles, was das moderne städtische Leben ausmacht, und sorgt für einen perfekten Ausgleich zwischen urbanem Trubel und entspannter Wohnatmosphäre. Wer hier lebt, genießt die Vorteile eines lebendigen, abwechslungsreichen Umfelds, während er gleichzeitig in den eigenen vier Wänden Ruhe und Erholung findet.



## **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.