

**Freier MZ: Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia nahe
Mariahilfer Straße ***befristet vermietet*****



Objektnummer: 8425/82

Eine Immobilie von von Alten Immobilienrehand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1961
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,89
Kaufpreis:	598.000,00 €
Betriebskosten:	156,98 €
USt.:	21,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilienreuhand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

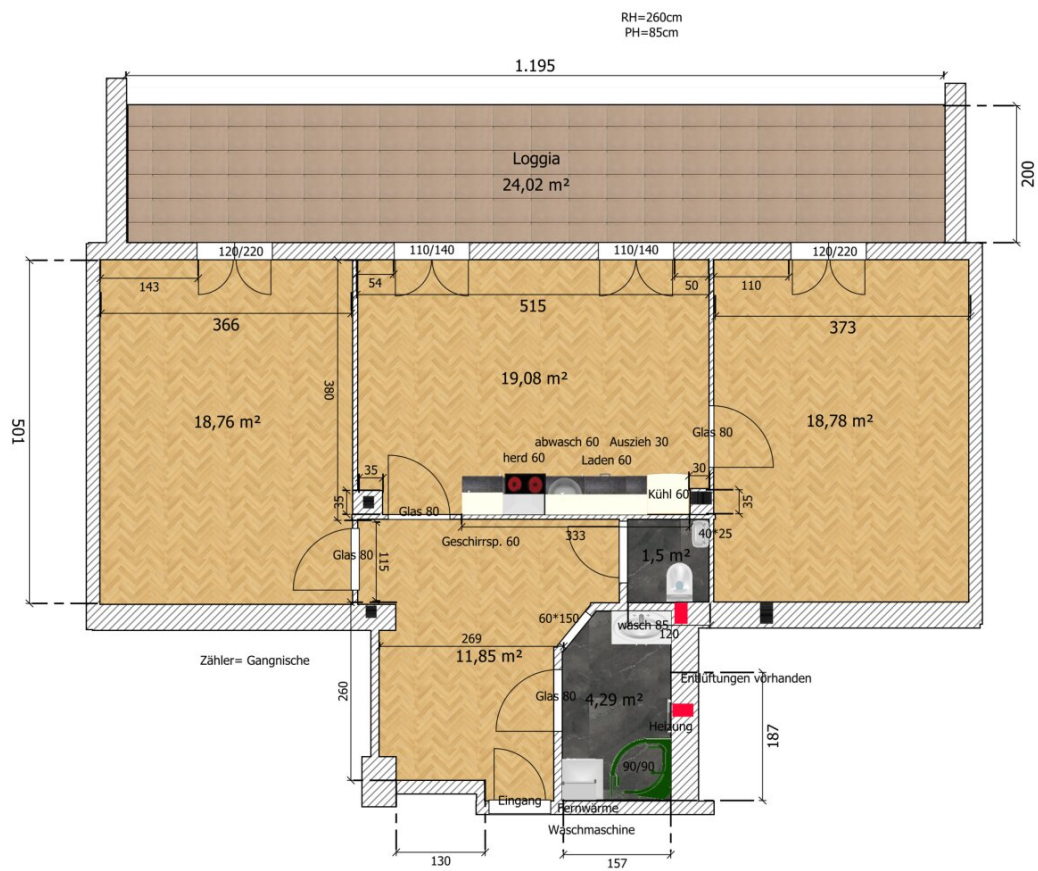
T +4369910816911

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







VON ALTEN

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + befristet vermietet bis: Ende Oktober 2027
- + aktueller netto Mietzins: € 1.064,07
- + Baujahr 1961
- + letzte Sanierung der Wohnung: 2023
- + Fernwärme
- + ca. 99 m² Nutzfläche inkl. Loggia mit ca. 24 m² zzgl. Kellerabteil
- + 2. Liftstock
- + 3 Zimmer, 2 separat begehbare Zimmer
- + geräumige Wohnküche
- + Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- + WC separat
- + Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- + Parkettböden

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine **3-Zimmer-Wohnung (die Schlafzimmer sind separat begehbar)**, im **2. Liftstock**. Das Haus wurde im Jahr **1961** errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die **2023 sanierte** Wohnung verfügt über eine **Nutzfläche von ca. 99 m²** inkl. einer **Loggia** mit **ca. 24 m²**:

Vom **großzügigen Eingangsbereich** aus gelangt man in das **Badezimmer**, das mit Dusche, Waschbecken und einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet ist, sowie in die **separate Toilette**, eines der beiden **Zimmer** und die **Wohnküche**. Von der Wohnküche aus

erschließt sich das **zweite Zimmer**. Die **Loggia** ist **von beiden Schlafzimmern aus begehbar**. Im gesamten Wohnbereich wurde **Fischgrätparkett** verlegt. Die Beheizung erfolgt mittels **Fernwärme** und ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Da diese Wohnung sich in einer **Einbahnstraße** befindet, ist die Liegenschaft **trotz zentraler Lage ruhig**.

Die Wohnung ist bis **Ende Oktober 2027 befristet vermietet**.

Freier MZ laut Bundesministerium

****Bitte beachten Sie, dass es sich bei einigen der abgebildeten Einrichtungsgegenstände um Visualisierungen handelt. Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, wurden die Bilder zur besseren Veranschaulichung erstellt, um die Potenziale des Raumes darzustellen.****

Die Lage

Diese Wohnung liegt in einer **Seitengasse** von einer der größten und bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens, der **Mariahilfer Straße**, in einer ruhigen **Einbahnstraße**. Diverse **Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Anwälte, Kindergärten** und **Schulen** befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine **optimale Infrastruktur**. Eine lebendige **Kultur- und Kunstszen**e, **zahlreiche Shops** sowie namhafte **Restaurants und Kaffeehäuser** sind in kürzester Zeit erreichbar. Eine ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeit bietet die Mariahilfer Straße, die nur wenige Minuten entfernt liegt.

Öffentliche Anbindung

U-Bahn

- **Pilgramgasse** (Linie U4): ca. 650 m entfernt
- **Westbahnhof** (Linie U3 & U6): ca. 700 m entfernt

Bus

- **Hirschengasse** (Linie 57A): ca. 210 m entfernt
- **Pilgramgasse** (Linie 13A & 14A) ca. 600 m entfernt

Straßenbahn

- **Mariahilfer Straße, Kaiserstraße** (Linie 5): ca. 650 m entfernt

- **Mariahilfer Gürtel** (Linie 6 & 18): ca. 900 m entfernt

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 <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 <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap