

**SCHICKE ALTBAUWOHNUNG MIT MODERNEM
WOHNKOMFORT - ERSTBEZUG NACH SANIERUNG**



Objektnummer: 2331

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Baujahr:	1890
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,16
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	148,05 €
USt.:	18,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

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

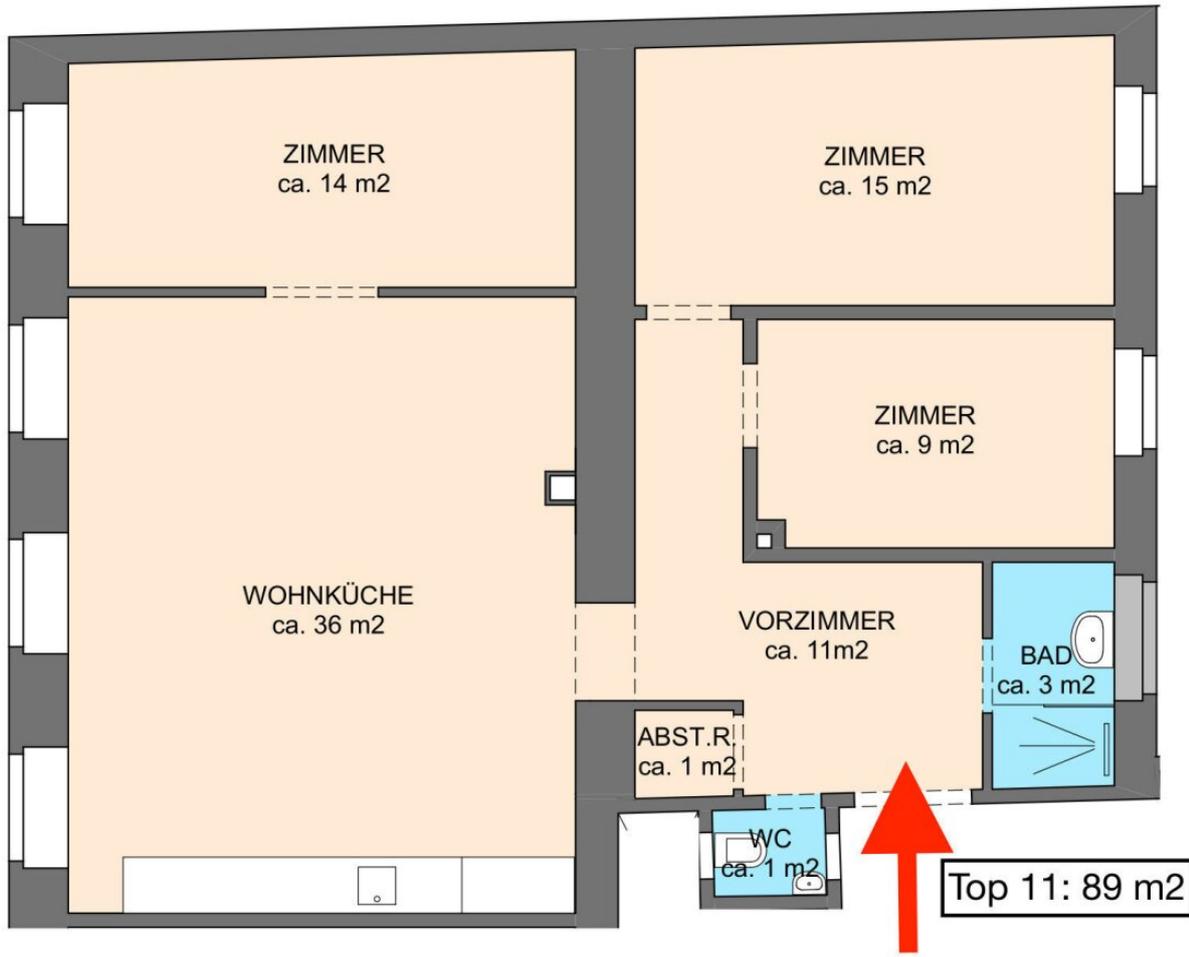












Objektbeschreibung

ENGLISH DESCRIPTION:

EXCLUSIVE LIVING EXPERIENCE IN A TOP LOCATION

FIRST OCCUPANCY AFTER GENERAL REFURBISHMENT

Experience urban living in one of the most sought-after locations in the city! In the immediate vicinity you will find first-class restaurants, cafés, shopping facilities and numerous cultural and leisure activities. Thanks to excellent public transport connections, you can reach all important parts of the city quickly and easily.

READY FOR IMMEDIATE OCCUPANCY! THE APARTMENT IS BEING SOLD UNFURNISHED EXCEPT FOR THE FITTED KITCHEN!

The well thought-out room layout offers maximum comfort and functionality. As a first-time occupancy, it offers modern living comfort at the highest level. The apartment has a modern, high-quality kitchen, which is equipped with all appliances and invites you to cook. Four rooms offer a variety of uses, whether as a bedroom, study or guest room.

Great living atmosphere!

Excellent public transport connections to the city center of Vienna!

ROOM LAYOUT:

- FRONT ROOM
- LIVING KITCHEN
- 3 ROOMS (can be accessed separately from each other)
- BATHROOM WITH WALK-IN SHOWER
- WC WITH WASHBASIN

- HALL WITH WASHING MACHINE CONNECTION

EQUIPMENT:

- room height: 3.30 m
- herringbone oak parquet flooring
- high-quality fitted kitchen with branded appliances (Bosch)
- walk-in shower
- washing machine connection
- gas boiler/underfloor heating
- windows with insulating glass translator

LOCATION AND INFRASTRUCTURE:

The Mariahilf district offers numerous leisure opportunities. There are parks, restaurants, cafés and cultural facilities in the surrounding area that invite you to enjoy a variety of leisure activities. Mariahilfer Straße is the largest and one of the most famous shopping streets in Vienna, connecting the Innere Stadt with the Westbahnhof. This district is known for its cool bars and fancy cuisines and good atmosphere, such as: Dots, Chez Bernard, Seven North and Stellas. The House of the Sea is also within easy reach.

PARKING:

PARKHAUS ELBL at Mollardgasse 21, 1060 Vienna: 3 min. by car, 7 min. by foot.

PUBLIC TRANSPORT:

- **U3 Zieglergasse**

The connection to public transportation is excellent. The Zieglergasse subway station (line U3) is within walking distance and offers a fast connection to Vienna's city center. There are also several bus and streetcar lines nearby.

RESUME:

Whether a single apartment or a family apartment - you will find the perfect home here. The apartment impresses with its modern design and high-quality furnishings. The excellent infrastructure and proximity to numerous everyday amenities make this property particularly attractive.

WE LOOK FORWARD TO ARRANGING A VIEWING APPOINTMENT WITH YOU!

DEUTSCHE BESCHREIBUNG:

EXKLUSIVES WOHNERLEBNIS IN TOP-LAGE

ERSTBEZUG NACH GENERALSANIERUNG

Erleben Sie urbanes Wohnen in einer der begehrtesten Lagen der Stadt! In unmittelbarer Umgebung finden Sie erstklassige Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche kulturelle und Freizeitangebote. Dank optimaler Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie schnell und bequem alle wichtigen Stadtteile.

SOFORT BEZUGSBEREIT! DIE WOHNUNG WIRD BIS AUF DIE EINBAUKÜCHE UNMÖBLIERT VERKAUFT!

Die durchdachte Raumaufteilung bietet ein Höchstmaß an Komfort und Funktionalität. Als Erstbezug bietet sie modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die Wohnung verfügt über eine moderne, hochwertige Küche, die mit allen Geräten ausgestattet ist und zum Kochen einlädt. Vier Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Tolle Wohnatmosphäre!

Ausgezeichnete öffentliche Anbindung in die Innenstadt von Wien!

RAUMAUFTeilUNG:

- VORRAUM
- WOHNKÜCHE
- 3 ZIMMER (getrennt von einander begehbar)
- BAD MIT WALK-IN-DUSCHE
- WC MIT HANDWASCHBECKEN
- AR MIT WASCHMASCHINENANSCHLUSS

AUSSTATTUNG:

- Raumhöhe: 3,30 m
- Fischgrät-Eichenparkettboden
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten (Bosch)
- Walk-in-Dusche
- Waschmaschinenanschluss
- Gastherme/Fußbodenheizung
- Fenster mit Isolierglas

LAGE UND INFRASTRUKTUR:

Der Bezirk Mariahilf bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. In der Umgebung finden sich Parks, Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen, die zu abwechslungsreicher Freizeitgestaltung einladen. Die Mariahilfer Straße ist die größte und eine der bekanntesten Einkaufsstraßen von Wien, sie verbindet die Innere Stadt mit dem Westbahnhof. Dieser Bezirk ist für seine coolen Lokale und den ausgefallenen Küchen und der guten Atmosphäre bekannt, wie z.B.: Dots, Chez Bernard, Seven North and Stellas. Das Haus des Meeres ist ebenfalls schnell erreichbar.

PARKEN:

PARKHAUS ELBL in Mollardgasse 21, 1060 Wien: 3 min. mit dem Auto entfernt, 7 min. zu Fuß erreichbar.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station Zieglergasse (Linie U3) ist fußläufig erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt. Zudem verkehren in der Nähe mehrere Bus- und Straßenbahnlinien.

RESÜMEE:

Ob Single-Apartment oder Familienwohnung – hier finden Sie das perfekte Zuhause. Die Wohnung überzeugt durch modernes Design sowie eine hochwertige Ausstattung. Die hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs machen diese Immobilie besonders attraktiv.

WIR FREUEN UNS AUF EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

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

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