

## **Mariannengasse - Smartes City-Apartment - 2 bis 3 Zimmer mit Terrasse**



**Objektnummer: 20826**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Mariannengasse 30a                      |
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1998                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 58,04 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 62,60 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 81,71 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,78                                    |
| Kaufpreis:                    | 360.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 155,55 €                                |
| USt.:                         | 15,56 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Colloredo**

3SI Makler GmbH



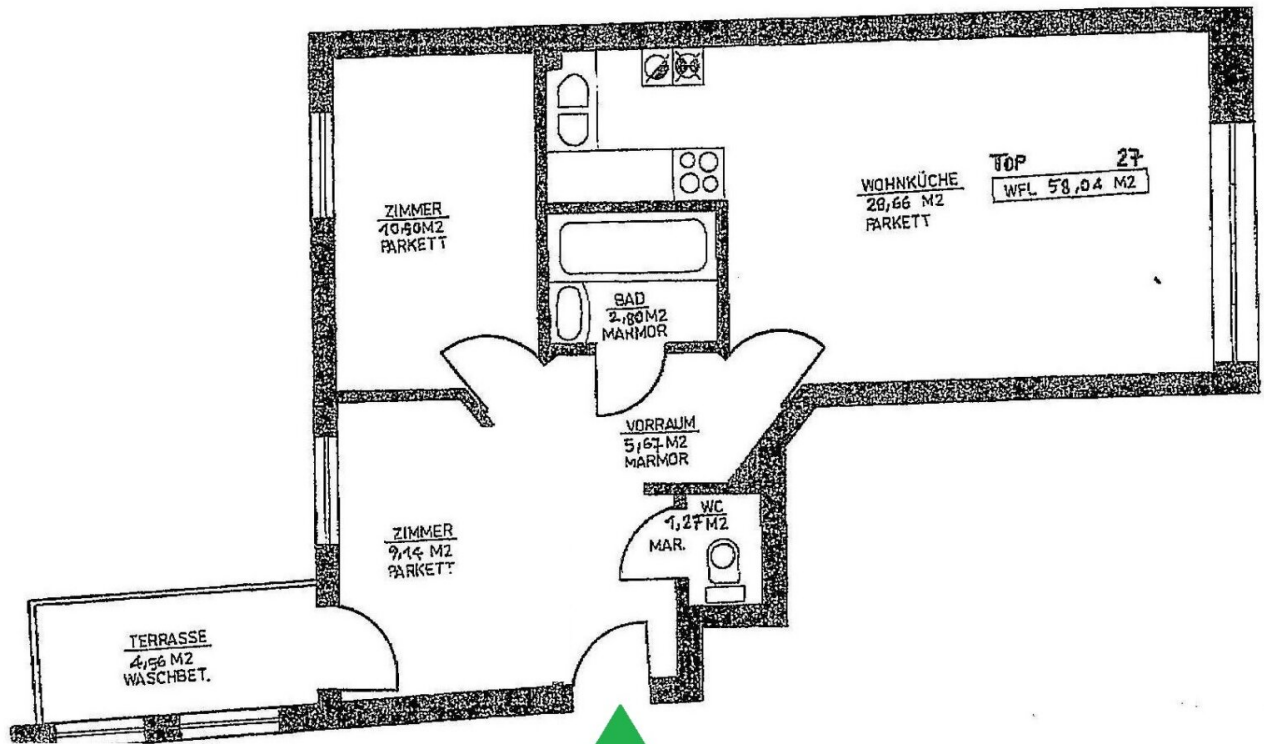
3SI MAKLER



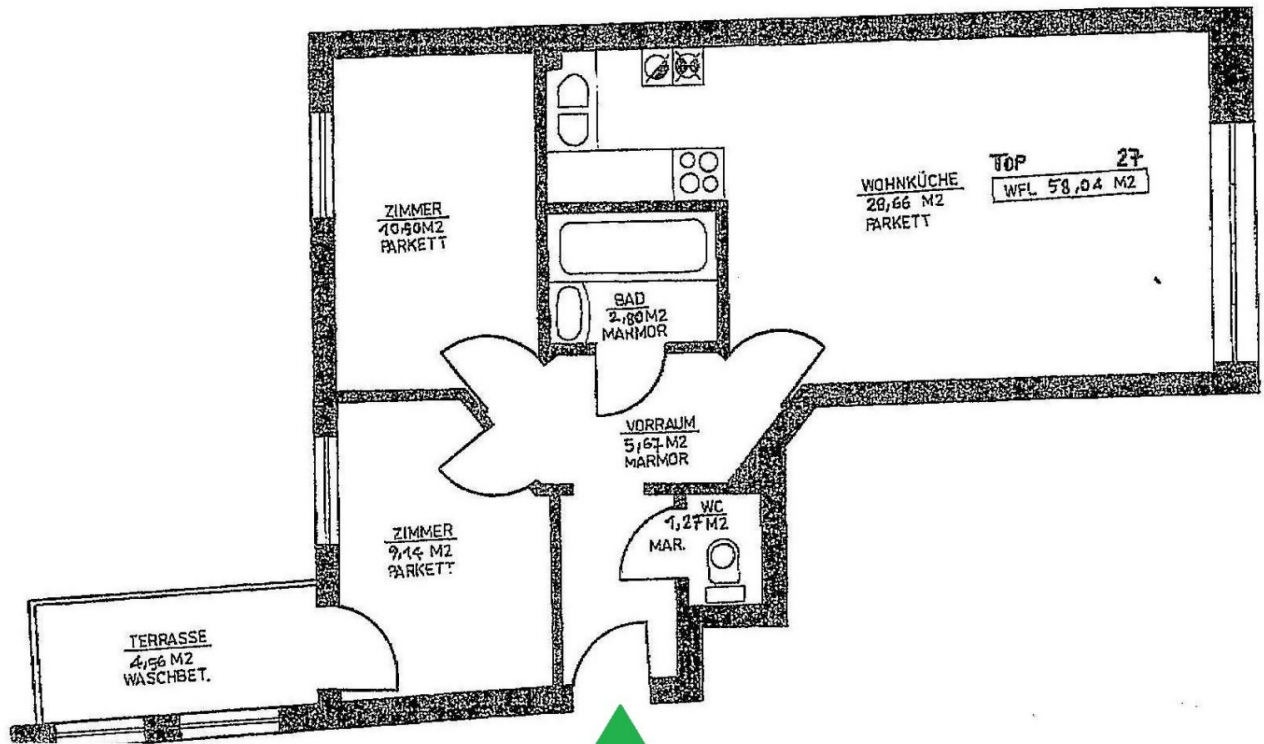
3SI MAKLER



3SI MAKLER







## Objektbeschreibung

### Freundliche Eigentumswohnung im 4. Lift-Stock

Zum Verkauf gelangt dieses ansprechende City-Apartment im 4. Obergeschoß einer gepflegten Altbauliegenschaft, welche Ende der 80er Jahre um mehrere Stockwerke zzgl. eines Dachgeschoßausbaus erweitert wurde. Die Einheit überzeugt mit ihrem durchdachten Grundriss und verfügt derzeit über 2 Zimmer, wurde aber ursprünglich als 3-Zimmer-Wohnung angelegt (entsprechende Planskizzen als Anhang) und kann auch wieder so hergestellt werden. Sie teilt sich auf in einen geräumigen Wohnbereich mit angrenzender Küchennische, ein hofseitiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette und einen großzügigen Vorzimmerbereich mit Zugang zu der hofseitigen Terrasse.

#### Aufteilung Top Nr. 27:

- Geräumiges Wohnzimmer (ostseitig zur Brünnlbadgasse ausgerichtet)
- Angrenzende Küchennische (voll ausgestattet)
- Schlafzimmer (westseitig zum ruhigen Innenhof ausgerichtet)
- Badezimmer (mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss)
- Toilette (mit Handwaschbecken)
- großer Vorraum – Zusammenlegung mit dem 2. Schlafzimmer
- und Zugang zur Terrasse

Zusätzlich ist der Wohnung ein trockenes Kellerabteil zur Nutzung zugeordnet.

### Zentrale Lage mit bester Anbindung und Versorgung!

Die Lage ist einer der **Top-Lagen** im 9. Bezirk, unweit des AKH und nur ein paar Minuten von der **U6 Station Alser Straße** entfernt. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung, ebenso wie zahlreiche Lokale. Für eine gemütliche oder sportliche Zeit im Grünen stehen der nahe gelegene Viktor-Frankl-Park oder das "alte AKH" zur Verfügung. Dieser Teil des 9. Bezirks ist im Gesundheitssektor durchaus bekannt und beliebt, da sich hier eine Vielzahl an Gesundheitseinrichtungen wie das AKH Wien, die MedUni-Wien, das St. Anna Kinderspital, die Privatklinik Goldenes Kreuz, die Wiener Privatklinik, uvm. - befinden.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinien 43, 44
- U-Bahn 'U6 - Alser Straße'
- Buslinie 13A

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <125m

Klinik <200m

Krankenhaus <75m

### Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <275m

Universität <375m  
Höhere Schule <150m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <1.025m

### **Sonstige**

Geldautomat <175m  
Bank <175m  
Post <175m  
Polizei <475m

### **Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap