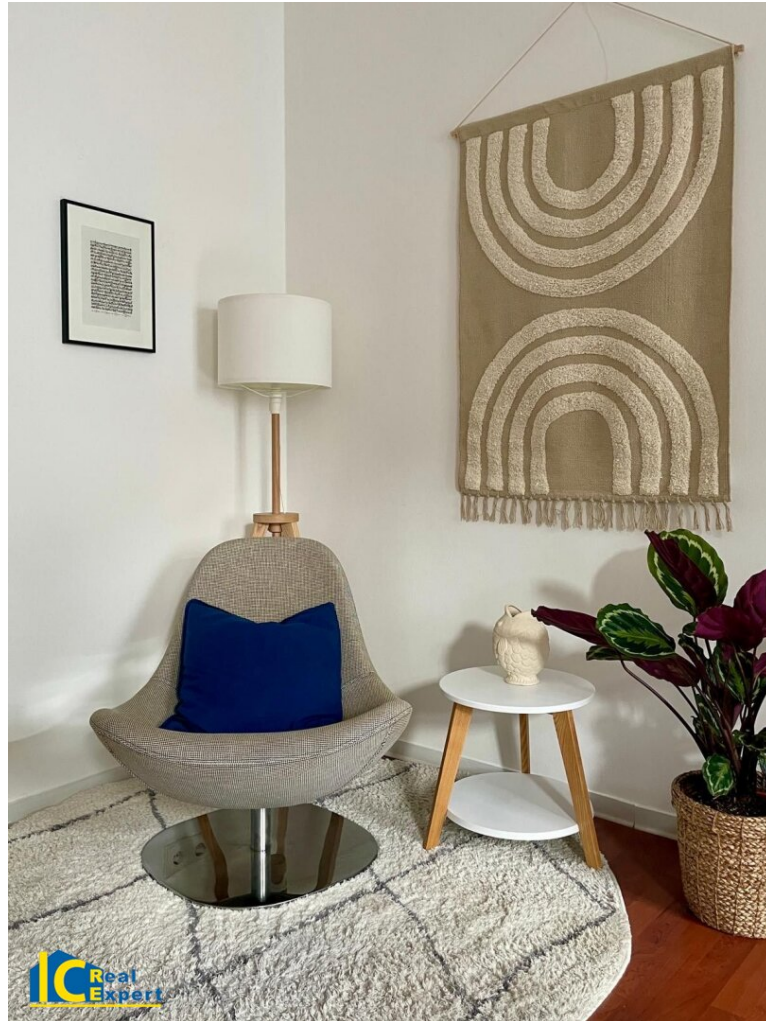


Großzügige Stadtwohnung im Biedermeierhaus, –schön, gepflegt und mit Garage!



Sehr gepflegt und freundlich

Objektnummer: 7603/374

Eine Immobilie von IC-Makler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Baujahr:	1850
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,63 m²
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Kaufpreis:	630.000,00 €
Betriebskosten:	154,50 €
USt.:	20,91 €
Provisionsangabe:	

22.680,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI Birgit Amberger-Horak

IC-Makler
Dominikanerbastei 21 / 35
1010 Wien

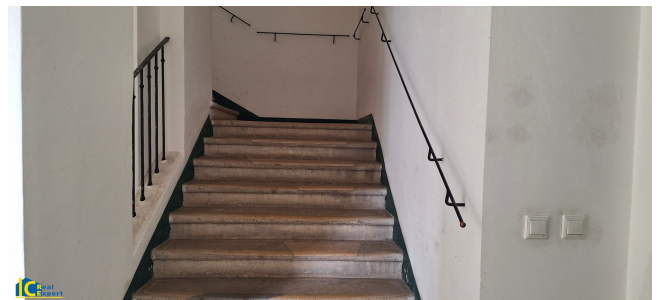








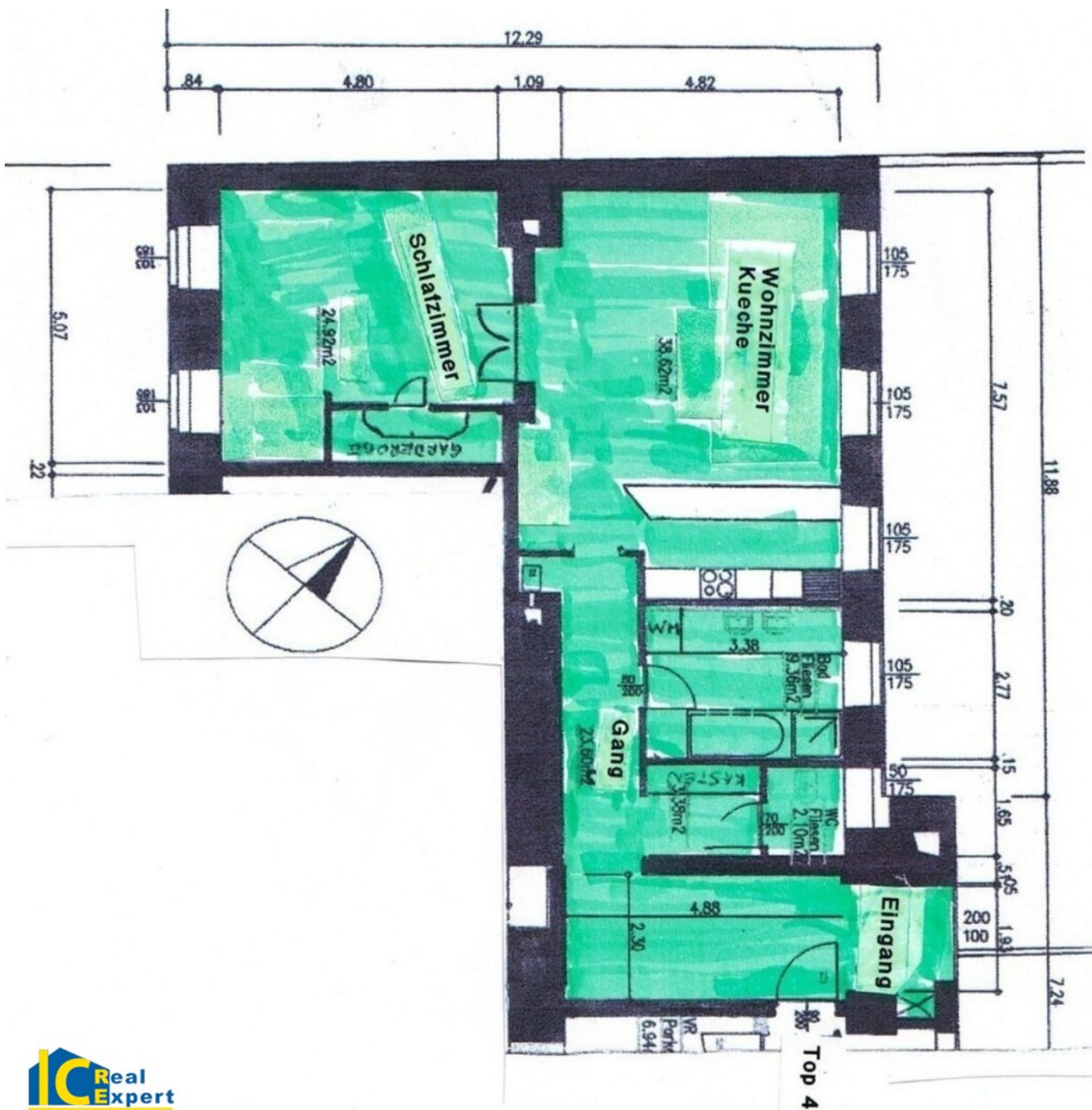












Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer besonderen Immobilie **mit historischem Flair in zentraler, besonders gefragter Gegend im schönen Bezirk Mariahilf?**

Dann sind Sie bei diesem seltenen Angebot in toller Lage **unweit der Mariahilfer Straße** bestimmt richtig.

In der Bürgerspitalgasse gelangt eine großzügig geschnittene **loftartige 2 Zimmer Wohnung** - im ersten Liftstock, eines 1850 erbauten Biedermeierhauses zum Verkauf.

Die Wohnung wurde **1999 als Erstbezug nach Sanierung erworben** und von der Eigentümerin mit sehr viel Liebe zum Detail und Fokus auf Funktionalität und Qualität ausgestattet. Zahlreiche maßangefertigte Einbaumöbel erleichtern den Einzug und die Ordnung.

Insgesamt stehen Ihnen **ca. 102 m² Wohnfläche** zur Verfügung.

Man betritt die Wohnung und gelangt in einen hellen, freundlichen Eingangsbereich, Garderobenbereich, Schuhschrank und weiter durch einen Flur, von dem rechterhand das extra WC mit Handwaschbecken, weiters das Tageslichtbad mit Dusche Badewanne und einem Doppelwaschbecken und Waschmaschinen Anschluss begehbar sind.

Das Herzstück der Wohnung ist die ruhige, helle Wohnküche fast 39m² die ausreichend Platz für einen Ess- und einen gemütlichen Wohnzimmer-Bereich bietet. Die Küchenzeile ist komplett ausgestattet mit E-Herd, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spüle, Kühl-Gefrier Kombination.

Vom Wohnbereich gelangen sie ins **Schlafzimmer mit Zugang zur begehbaren Garderobe.**

Die Ausrichtung der Fenster ist sowohl in den **ruhigen Innenhof** als auch auf die **Straßenseite** (verkehrsberuhigte Einbahn) gerichtet.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Raum zum Leben. Genießen Sie die Vorzüge des urbanen Lebens in Wien und gestalten Sie Ihren Alltag nach Ihren Vorstellungen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

+ barrierefrei

+ 1. Liftstock

- + ca. 102 m² Wohnfläche
- + ca. 38,82 m² Wohnzimmer mit Küche
- + ca. 24,92 m² Schlafzimmer mit begehbare Garderobe
- + ca. 9,36 m² großes Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- + tolle Raumhöhen 2,90m- bis 3,05m
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Ausstattung

- + komplett ausgestattete Wohn-Küche mit Einbaugeräten
- + Wannenbad mit Dusche, Doppelwaschbecken
- + Laminatböden Merbau, in allen Wohnräumen und im Gangbereich
- + Fliesen in Bad und WC
- + Gasetagenheizung, Vaillant Thermoblock 2014 erneuert inkl. Wartungsvertrag

Die Wohnung wird teilweise möbliert übergeben.

Ein Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis inkludiert.

Weiters findet sich im Haus ein Fahrradraum und ein Müllraum.

Da die Wohnung derzeit noch vermietet ist, sind Besichtigungen nach Vereinbarung zu Tagesrandzeiten möglich.

Selbstverständlich wird die Wohnung bestandsfrei (ohne Mietverhältnis) verkauft. Der Vertrag endet mit Jänner 2026.

DANKE

Sonstiges

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap