

**Tolle Starterwohnung in aufstrebender Lage – Erstbezug  
nach Sanierung nahe Mariahilfer Straße | U3/U6  
Westbahnhof |**



**Objektnummer: 4499**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m²
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 161,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,60
<b>Kaufpreis:</b>	158.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,78 €
<b>USt.:</b>	10,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

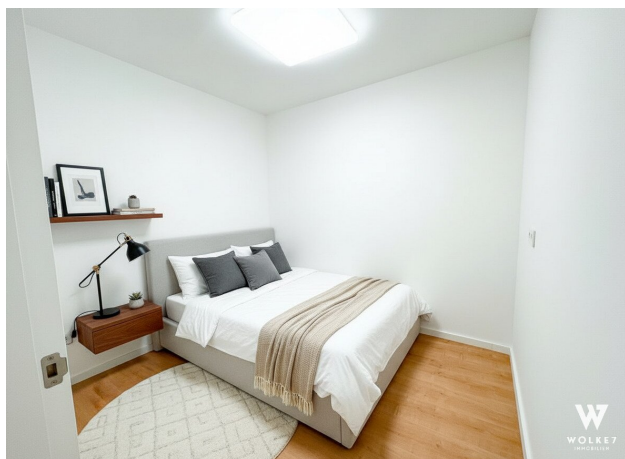
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wolke 7 Immobilien | Team Wien

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien













## Objektbeschreibung

**ERSTBEZUG NACH VOLLSANIERUNG:** Tolle Starterwohnung nahe Mariahilfer Straße | U3 U6 Westbahnhof in der 2. Etage bietet Ihnen auf ca. 40 m² alles, was das Herz begehrt:

Die Wohnung besticht durch ihr durchdachtes Raumkonzept und die helle Wohnküche, die mit einer neuen Einbauküche ausgestattet ist. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemütliche Abende mit Freunden und Familie zu verbringen oder einfach nach einem langen Tag zu entspannen: **Ruhige Seitengasse der äußeren Mariahilfer Straße im 15. Bezirk.** Die Lage überzeugt durch eine **hervorragende Infrastruktur** sowie eine **exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr**. Der Westbahnhof ist in nur **6 Gehminuten**, das Schloss Schönbrunn in **15 Gehminuten** erreichbar.

### Highlights der Wohnung

- ruhige Seitengasse der Mariahilfer Straße nahe Westbahnhof U3 & U6
- Straßenbahn in 1 Gehminuten erreichbar
- Erstbezug nach Vollsanierung
- Gesamtfläche: ca. 40 m²
- 1 großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit voll ausgestatteter, neuer Küche
- 1 Nebenraum/Kabinett zum Schlafen und/oder Arbeiten (ohne Fenster)
- 1 neues Badezimmer: mit WC, Waschtisch und Dusche
- Gegensprechanlage wurde neu gemacht
- Neue Fenster

- vollsanziert

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen des **15. Bezirks** mit direkter Nähe zur **äußeren Mariahilfer Straße**. Zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Post und das Bezirksamt** sind fußläufig erreichbar.

Perfekte öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahn: **U3, U6**
- S-Bahn: **S50**
- Straßenbahnen: **5, 6, 9, 18, 52, 60**
- Bus: **12A, Flughafenbus VAL 1**
- Nightlines: **N6, N8, N49**

## ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.



[Jetzt Suchprofil anlegen](#) und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 158.900,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Team Wolke 7**

? Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

? E-Mail: [office@w7.immo](mailto:office@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap