

Urbanes Wohnen mit Charme – Maisonette nahe Mariahilfer Straße



Wohnküche

Objektnummer: 5333/6005

Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1805
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,08 m ²
Nutzfläche:	63,08 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	1,60 m ²
Heizwärmebedarf:	E 158,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	390.000,00 €
Betriebskosten:	86,40 €
Heizkosten:	23,68 €
USt.:	12,29 €
Provisionsangabe:	

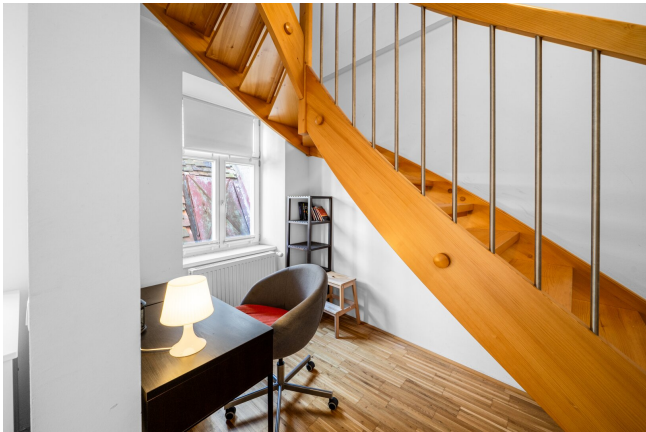
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

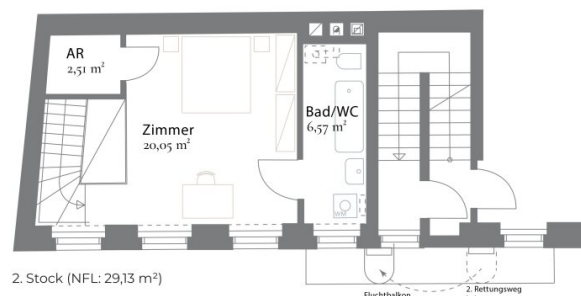
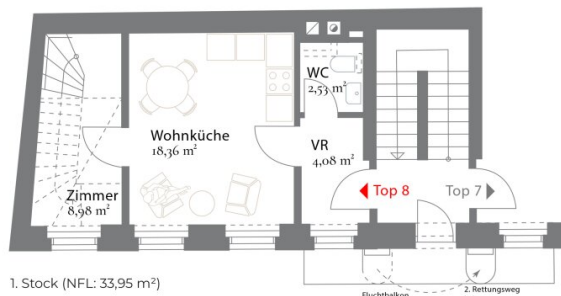


Tatiana Sagmeister

IFIN Immobilien GmbH
Nibelungengasse 8/3b







Nutzfläche gesamt: **63,08 m²**
 Einlagerungsraum 6: **1,60 m²**



TOP 8, 1. Obergeschoss SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.



Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt in der **Barnabitengasse**, einer der begehrtesten Adressen im Herzen des 6. Wiener Gemeindebezirks Mariahilf – einem Stadtteil, der Tradition und urbanes Lebensgefühl perfekt miteinander verbindet.

Die Barnabitengasse selbst ist eine charmante, **ruhige Seitenstraße**, die dennoch unmittelbar an pulsierende Hotspots grenzt. Hier wohnen Sie mitten im Geschehen und genießen gleichzeitig eine angenehme Wohnruhe.

Urbanes Flair und beste Infrastruktur

In nur wenigen Schritten erreichen Sie die **Mariahilfer Straße** – Wiens größte und beliebteste Einkaufsstraße mit unzähligen Boutiquen, internationalen Marken, Concept Stores, gemütlichen Cafés und Restaurants.

Auch Nahversorger, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass alle Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erledigt werden können.

Stadtflair auf zwei Ebenen

Diese helle und gut geschnittene Maisonettewohnung befindet sich im 1. und 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus in der begehrten Barnabitengasse – **einer ruhigen Wohnstraße nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße** entfernt. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 63 m² bietet sie ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder als stilvolle Stadtwohnung.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen Vorraum, von dem aus sowohl die **separate Toilette** als auch der **großzügige Wohn- und Essbereich** mit integrierter Küche erreichbar sind. Dieser bildet das Herzstück der unteren Ebene und bietet genügend Platz für einen Esstisch sowie eine gemütliche Wohnecke.

Angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer eignet.

Über eine innenliegende Treppe erreicht man die obere Ebene der Wohnung, wo sich der **private Rückzugsbereich** befindet. Hier erwartet Sie ein **sehr geräumiges Schlafzimmer** mit ausreichend Platz für Doppelbett und große Kleiderschränke.

Direkt daneben liegt das Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss. Ein **praktischer Abstellraum** rundet diese Ebene ab und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ein weiteres Plus: Ein Kellerabteil 6 mit ca. 1,60 m² gehört zur Wohnung und sorgt für

praktischen Stauraum.

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten

Verkehrsanbindung

- U-Bahn-Station U3 Neubaugasse (ca. 4 min zu Fuß)
- U-Bahn-Station U4 Kettenbrückengasse (ca. 5 min mit dem Fahrrad)
- Buslinien 13a, 14a, 57a, N71 (ca. 3 min zu Fuß)

Nahversorgung

- Supermarkt BILLA PLUS (300 m, ca. 2 min zu Fuß)
- Supermarkt EUROSPAR (400m, ca. 6 min zu Fuß)
- Kosmetikgeschäft BIPA (350 m, ca. 5 min zu Fuß)
- Apotheke Mariahilf (130 m, ca. 2 min zu Fuß)

Bildungseinrichtungen

- Städtischer Kindergarten (300 m, ca. 4 min zu Fuß)
- Wiener Mittelschule (800 m, ca. 10 min zu Fuß)
- TU Wien (ca. 6 min mit dem Fahrrad)

Besichtigungen

Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

www.ifin.at

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap