

**Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Altbauwohnung in  
klassischem Gründerzeithaus in U-Bahn-Nähe**



**Objektnummer: 183**

**Eine Immobilie von Marker Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1871
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	122,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	122,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 183,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,66
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.030,62 €
<b>Betriebskosten:</b>	256,80 €
<b>USt.:</b>	25,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.820,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

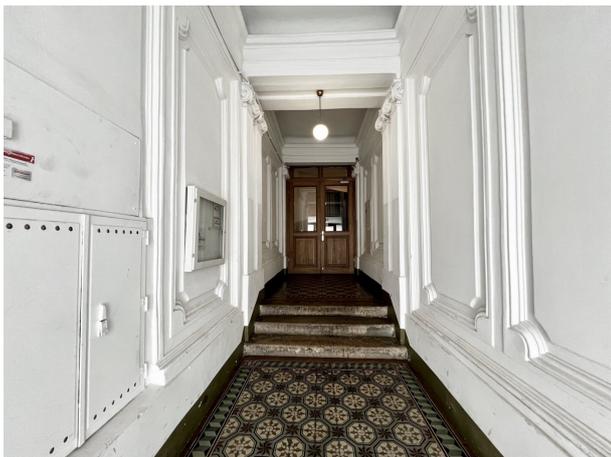


**Dieter Marker**

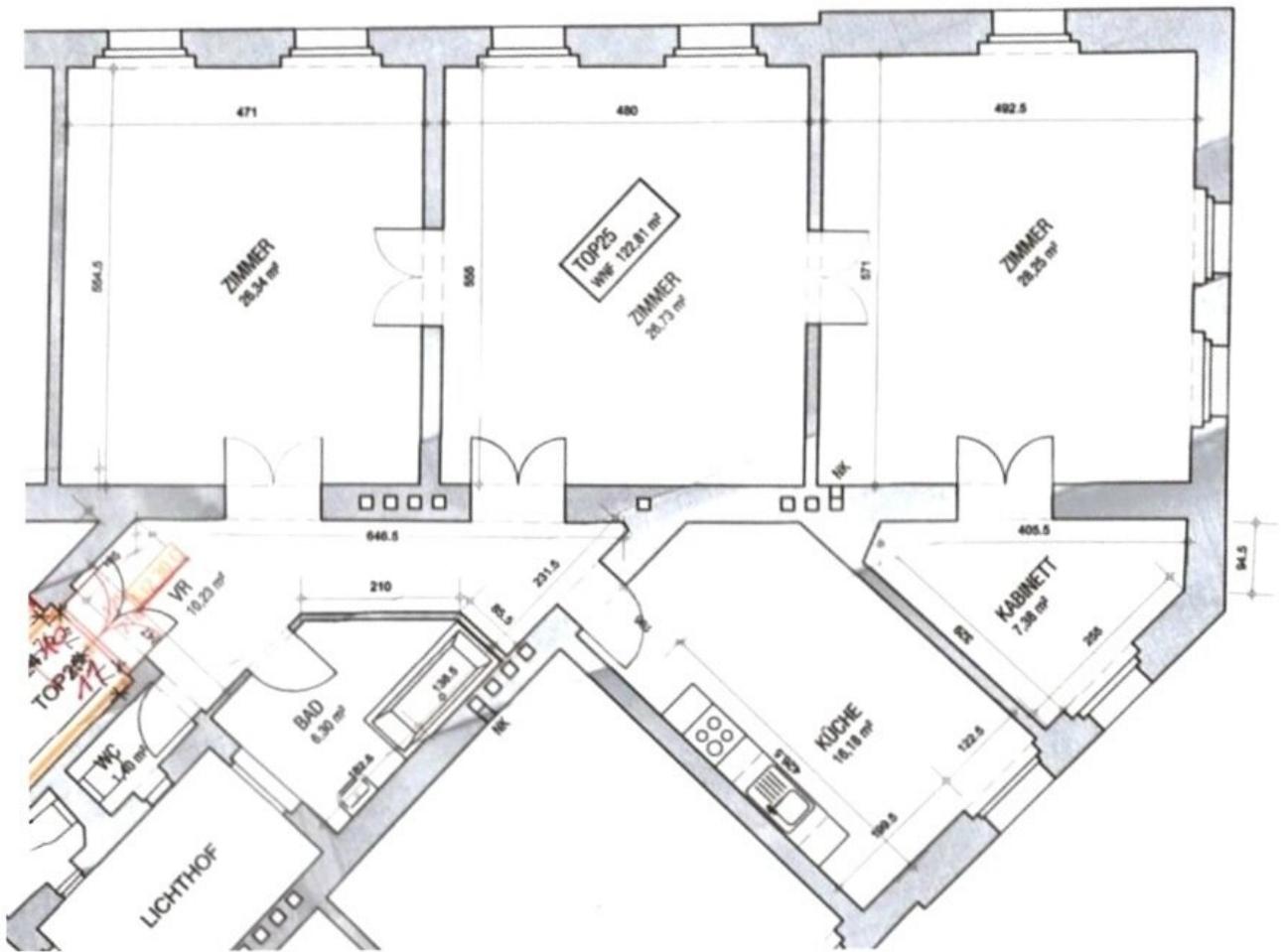
Marker Immobilien GmbH











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **wunderbare und großzügig geschnittene Altbauwohnung** im 3. Obergeschoss eines **klassischen Wiener Gründerzeit-Zinshauses der Jahrhundertwende**. Das imposante Wohnhaus verfügt über eine ansprechende, gegliederte Fassade mit klassischen Stilelementen des Neoklassizismus und befindet sich in **unweit der belebten Mariahilfer Straße**.

Die entzückende Wohnung beinhaltet neben den **vier Zimmern** noch eine sehr **große Küche, Vorraum, Bad** und **separates WC**. Das Verkaufsobjekt verfügt über die für Altbauwohnungen charakteristischen **Doppelflügeltüren** sowie **Parkett-** bzw. **Fliesenböden**. Aufgrund der zentralen Mikrolage birgt die Wohnung neben dem langfristigen Potential für ein gemütliches Zuhause auch die Möglichkeit zur Kapitalanlage mit Wertsteigerung bei entsprechender Vermietung.

### Fakten & Daten

- Zentrale Lage in U-Bahn-Nähe
- 1871 errichtetes Gründerzeit-Haus mit gegliederter Fassade
- 4-Zimmer-Wohnung
- ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- größtenteils zentral begehbar
- großzügige Küche
- Vorraum
- Badezimmer

- separate Toilette
- Kellerabteil

## **Ausstattung**

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesenböden in Küche, Vorzimmer, Bad und WC
- Doppelflügeltüren
- Vorbereitete Anschlüsse in der Küche
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung

## **Lage und Infrastruktur**

Die Mikrolage rund um der zum Verkauf stehenden Liegenschaft ist äußerst attraktiv und bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und ausgezeichneten Verkehrsanbindungen. Nur wenige Gehminuten von der belebten Mariahilfer Straße entfernt, profitieren zukünftige Bewohner und Besucher von einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und kulturellen Angeboten. Die Nähe zum Westbahnhof, einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens, sorgt für eine ideale Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Wiener Innenstadt sowie zahlreiche touristische Attraktionen sind mittels öffentlicher Nahverkehrsmittel schnell und einfach erreichbar.

Die Infrastruktur in dieser Gegend ist hervorragend - sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Geknähe.

## **Verkehrsanbindung**

U-Bahn-Linie U3 - Station Westbahnhof ca. 250 m

U-Bahn-Linie U6 - Station Westbahnhof ca. 250 m

Westbahnhof (Fernzüge, Regionalzüge, S-Bahn) - ca. 350 m

Straßenbahnlinie 6, 18, 52, 60 - in wenigen Minuten fußläufig erreichbar

Buslinie 57A - ca. 450 m

## **Sonstiges**

Die Vertragserrichtung und Abwicklung der Treuhandenschaft erfolgt durch die Rechtsanwaltskanzlei WEIK Rechtsanwälte, Wallnerstraße 2/28, 1010 Wien - die Kosten hierfür betragen 1,5% des Kaufpreises.

Derzeit verfügt die Liegenschaft über keinen Personenaufzug.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer / der Eigentümerin nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Sämtliche Angaben zum beschriebenen Verkaufsobjekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer der Liegenschaft bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**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