

**#SQ - Charmantes Sanierungsbedürftiges 3-Zimmer
Apartment (ca. 73 m²) mit Loggia in Toplage des 6ten
Bezirks**



Objektnummer: 21049

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Baujahr:	1983
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Nutzfläche:	78,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,98 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	153,01 €
Heizkosten:	74,92 €
USt.:	28,04 €

Ihr Ansprechpartner



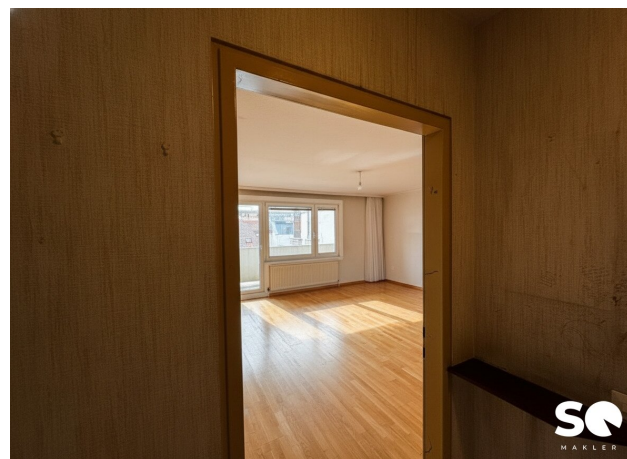
BBA Ines Guelmami

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufengasse 8/3/6
1010 Wien

T +43 676 406 03 10
H +43 676 406 03 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



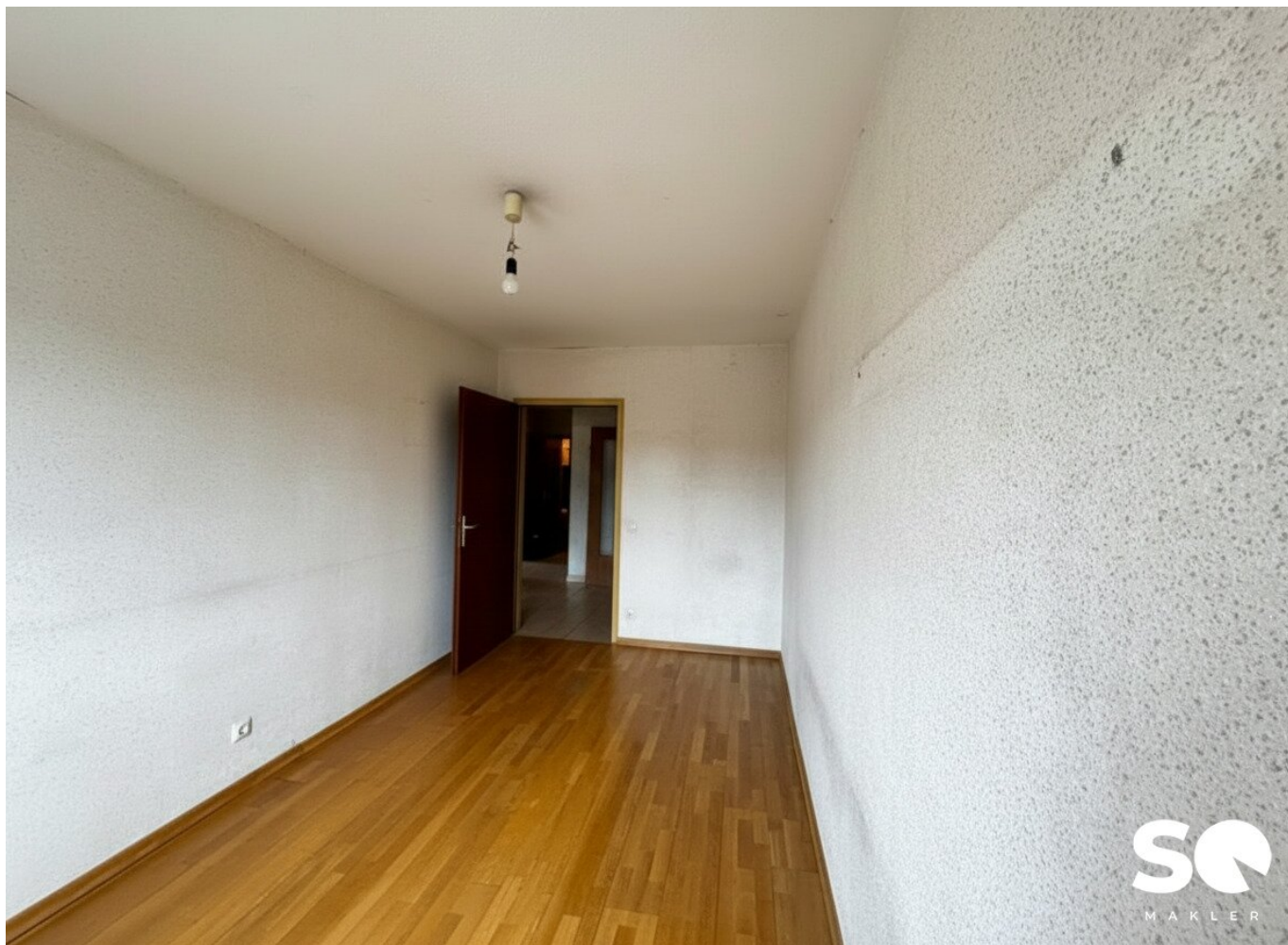


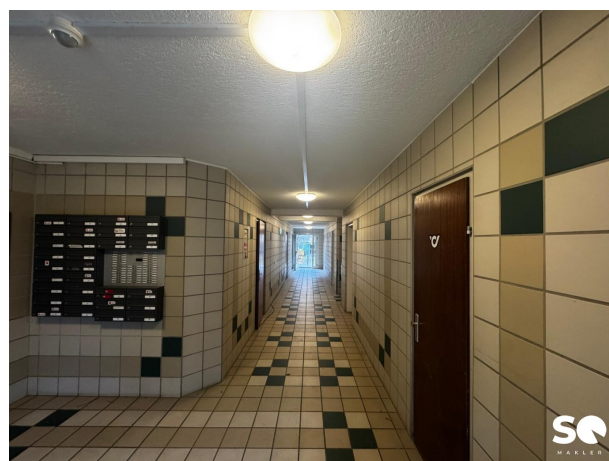
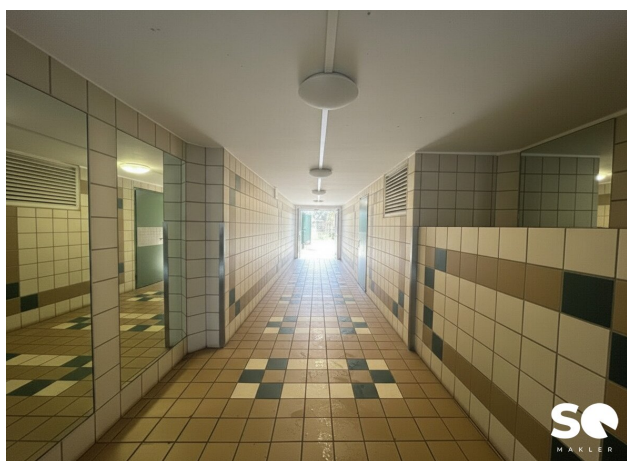
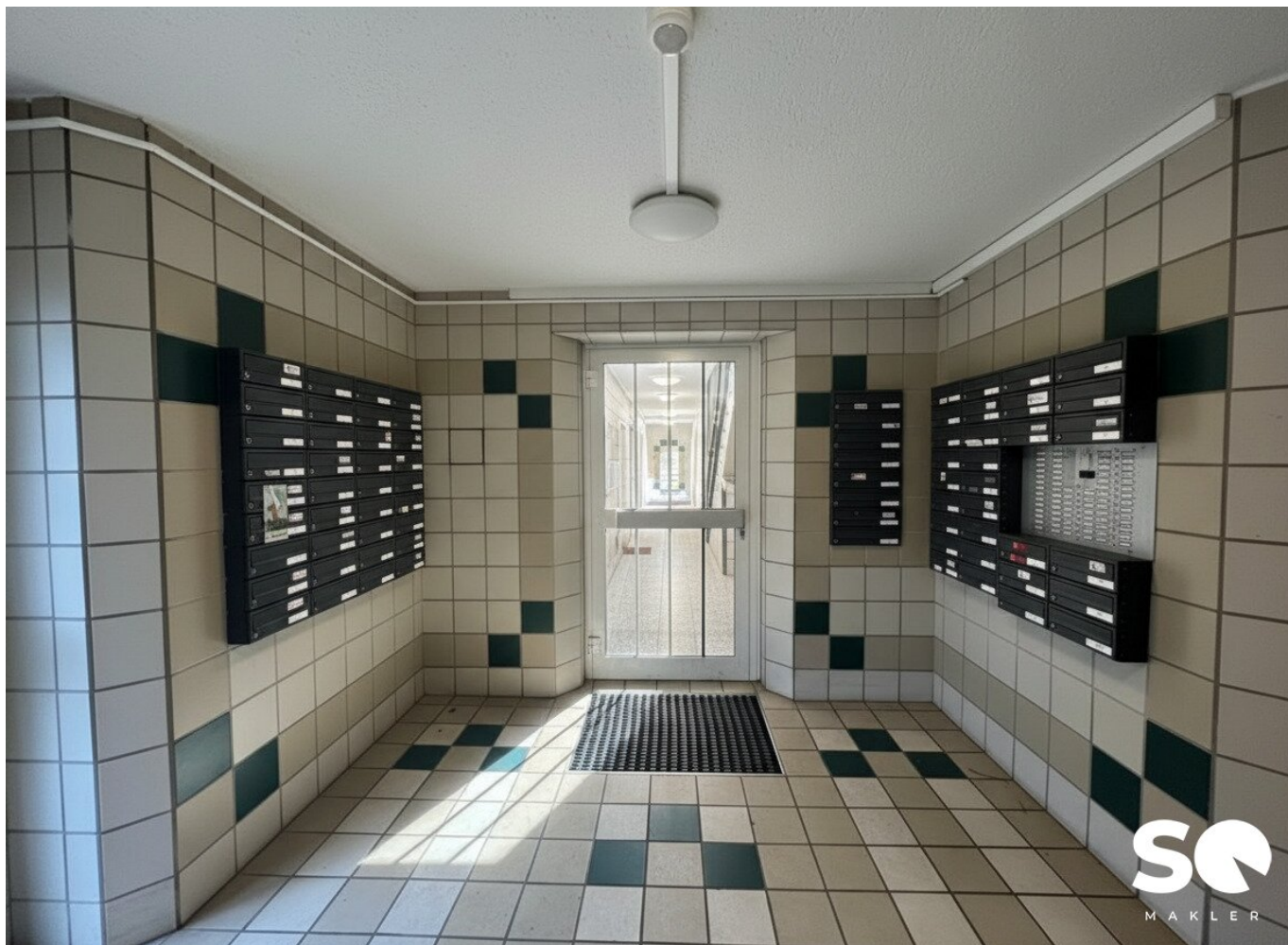








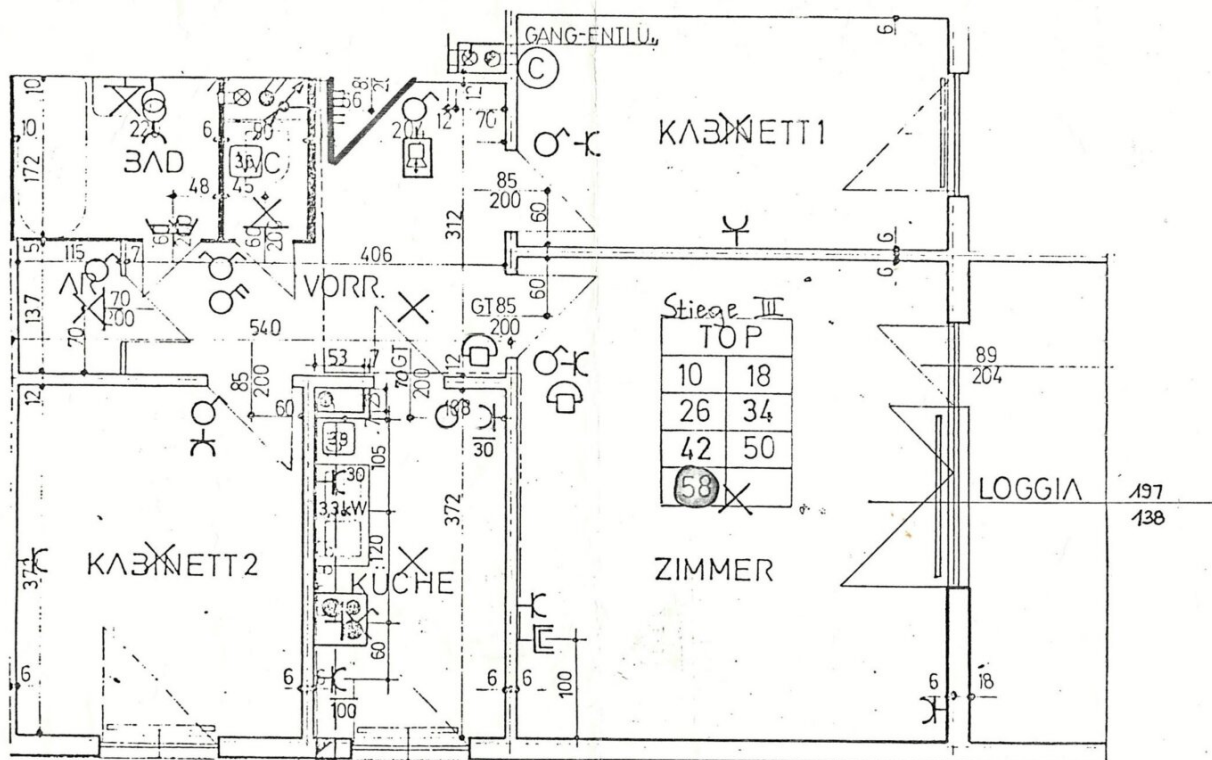












Objektbeschreibung

Diese Wohnung bietet eine wunderbar durchdachte Raumaufteilung: Ein heller Vorraum führt in alle Räume, die getrennt voneinander liegen — großzügiges Wohnzimmer, ein oder zwei ruhige Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Bad mit Badewanne und ein zusätzliches WC. Besonders hervorzuheben ist die **südseitige Loggia**, die als kleine Außenfläche sonnige Stunden und Ausblick über die Dächer Wiens verspricht.

Die Lage im 7. Stock garantiert gute Lichtverhältnisse und Privatsphäre. Zwar befindet sich die Wohnung in einem 1982 errichteten Neubau und ist **sanierungsbedürftig** — doch gerade das eröffnet die Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen und modernen Standards neu zu gestalten. Ideal für Käufer:innen, die ihre Traumwohnung in zentraler Wiener Lage nach individuellen Wünschen realisieren wollen.

Eckdaten im Überblick:

WNFL gewichtet: Ca. 78m²

WNFL: ca. 73m²

Loggia: südseitig ca. 5m²

Personenlift: ja

Tiefgarage vorhanden, man muss jedoch selbst über die HV einen Platz anfragen

Zimmer: 3

Bad: 1 mit Wanne

WC: Separat

AR: Separat

Diese Wohnung richtet sich ideal an:

- Selbstnutzerinnen, die sich eine Wohnung mit **Gestaltungsspielraum** schaffen möchten
- Anleger für die Weitervermietung (kein Richtwert - Neubau!)
- Paare oder kleine Familien, die eine **zentral gelegene, gut aufgeteilte Wohnung mit Außenfläche** suchen

- Personen, die das **urban-städtische Leben mit hoher Lebensqualität** und guter Erreichbarkeit schätzen

Mit etwas liebevoller Sanierung lässt sich hier ein modernes, helles und stilvolles Apartment mitten in Wien realisieren — in einem der lebendigsten und zugleich charmantesten Bezirke der Stadt.

Vertragsserrichter:

Vertragsserrichtung und Treuhandschaft durch Kanzlei Mag. Alexander Brezman:

- Kosten 1,5% des Kaufpreises zuzüglich USt, Barauslagen und Beglaubigungskosten des Notars.
- Kosten der Übernahme der Treuhandschaft bei einer Fremdfinanzierung: 0,3% des Fremdfinanzierungsbetrages zuzüglich USt und Barauslagen.

Kosten:

KP: € 429.000,-

BK's inkl. Heizkosten/ Rücklage und Steuern:

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. Mwst. € 292,03,-

Kontaktaten:

Für Fragen und Besichtigungen, kontaktieren Sie bitte Frau Ines Guelmami unter [0676 40 60 310](tel:06764060310) oder unter ines.guelmami@stadtquartier.at

Weitere Objekte auf:

www.stadtquartier.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap