

**++ Nur wenige Schritte vom Haus des Meeres und  
Mariahilfer Straße entfernt + Moderne Terrassenwohnung  
62m<sup>2</sup>, 1060 Wien – Top Ausstattung,  
Fußbodenheizung/Klima/Lift ++**



**Objektnummer: 1587/65013**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	69,76 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	599.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



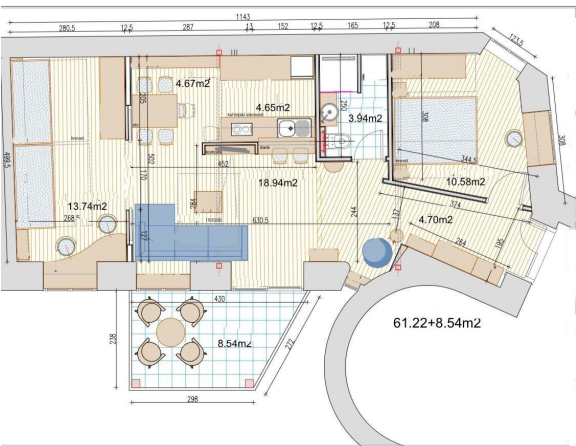
**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

T +43 1 810 07 33  
H +43 699 11 608 706  
F +43 1 810 07 33 24

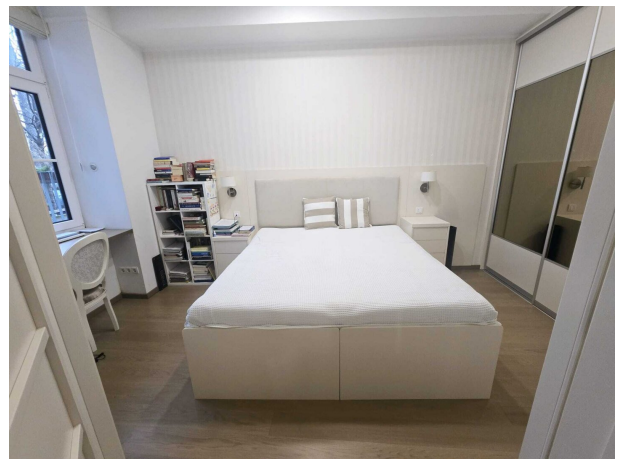














## Objektbeschreibung

Diese 2018 generalsanierte Eigentumswohnung im 2. Liftstock vereint modernsten Wohnkomfort mit einer der begehrtesten Lagen Wiens. Auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine perfekte 3-Zimmer-Aufteilung, die durch hochwertige Materialien und exklusives Design besticht. Ein besonderes Highlight ist die ca. 8,5 m<sup>2</sup> große Südwest-Terrasse, die sonnige Stunden im Freien garantiert.

Besonderheiten auf einen Blick:

- **Zustand:** Generalsaniert 2018 (Top-Zustand).
- **Klima & Wärme:** Fußbodenheizung (Gas) sowie eine Klimaanlage in jedem Zimmer für optimales Raumklima das ganze Jahr über.
- **Ausstattung:** Edle Parkettböden, hochwertige Design-Möbel und eine moderne Einbauküche.
- **Barrierefreiheit:** Das Badezimmer ist barrierefrei gestaltet.
- **Sicherheit:** Installierte Alarmanlage für Ihr sicheres Gefühl.
- **Außenbereich:** Ruhige 8,5 m<sup>2</sup> Terrasse mit idealer Südwest-Ausrichtung.

Raumaufteilung

- Großzügiger Wohn-Essbereich mit integrierter Design-Küche - 28,62m<sup>2</sup>
- Zwei separat begehbare Zimmer - 13,74m<sup>2</sup> und 10,58m<sup>2</sup> (ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer).
- Modernes, barrierefreies Badezimmer - 3,94m<sup>2</sup>

- Direkter Zugang zur Terrasse ( 8,54m<sup>2</sup>) vom Wohnbereich.
- Vorraum 4,70m<sup>2</sup>

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in absoluter Bestlage des 6. Bezirks (Mariahilf) in der Gumpendorfer Straße 46, nur wenige Schritte vom Haus des Meeres und Mariahilfer Straße entfernt

- **Freizeit:** Das Haus des Meeres und der Esterházy park liegen praktisch vor der Haustür.
- **Shopping:** Die Mariahilfer Straße, Wiens größte Einkaufsstraße, ist in wenigen Gehminuten erreichbar.
- **Anbindung:** Der 1. Bezirk (Innere Stadt) ist fußläufig oder schnell mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.
- **Nahversorgung:** Erstklassige Restaurants, Cafés und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

## Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 62 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Terrasse:** ca. 8,5 m<sup>2</sup> (S/W)
- **Stockwerk:** 2. Stock (mit Lift)

**Kaufpreis: 599.000- Lasten und Bestandsfrei**

**Gesetzliche Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: **+43 (0)699 116 08 706**

E-mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

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 <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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap