

## Ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit 10 m<sup>2</sup> Terrasse in zentraler Lage von Mariahilf



**Objektnummer: 1862/211**

**Eine Immobilie von PN Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 123,61 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,35
<b>Kaufpreis:</b>	297.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,61 €
<b>USt.:</b>	18,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

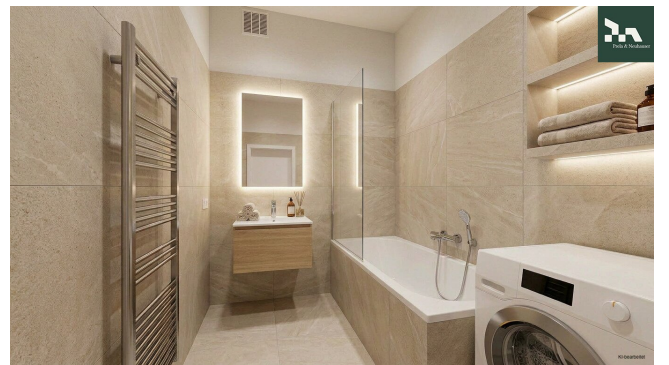
**Nick Prela**

PN Immobilien  
Brahmsplatz 7/7  
1040 Wien

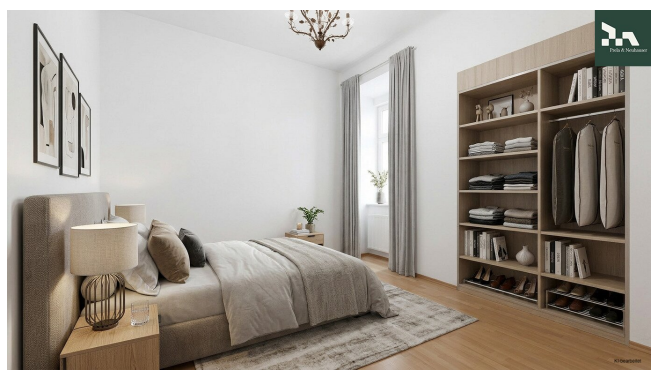
T +43 664 224 87 71

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











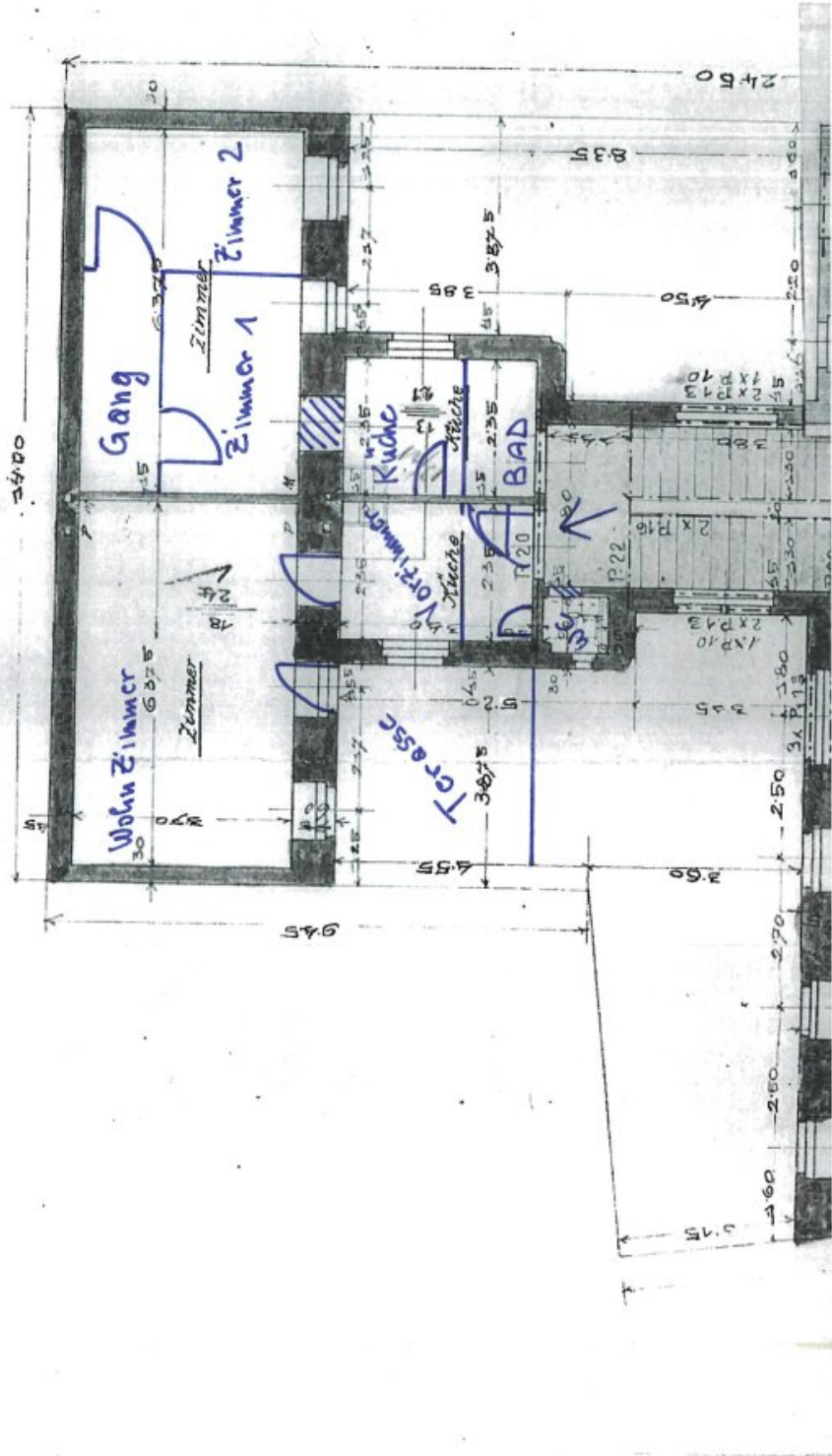






zur Erbauung eines 4. Stock hohen Wohnhauses  
auf d. dem Holz. Bezn. d. z. d.

# 1. Stock



# Objektbeschreibung

## **Ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit 10 m<sup>2</sup> Terrasse in zentraler Lage von Mariahilf**

In absoluter Ruhelage des 6. Bezirks gelangt diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Wiener Altbaus zum Verkauf. Auf rund 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss und zentraler Begehbarkeit – ideal für Eigennutzer ebenso wie für eine Nutzung als Wohngemeinschaft.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur rund 10 m<sup>2</sup> großen Terrasse mit Südostausrichtung schaffen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohngefühl.

Besonders hervorzuheben ist die hofseitige Terrasse – ein geschützter Außenbereich mitten in der Stadt, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und einen angenehmen Rückzugsort im Freien schafft. Ob Frühstück in der Morgensonne oder ein entspannter Ausklang am Abend – hier genießen Sie ein Stück Ruhe mitten in der Stadt.

Die separate Küche bietet Potenzial für eine individuelle Gestaltung. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC separat begehbar. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung. Fahrradabstellmöglichkeiten stehen im Innenhof zur Verfügung.

### **Highlights im Überblick:**

- ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 10 m<sup>2</sup> Terrassenfläche (Südostseitige Ausrichtung)
- 3 Zimmer
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- WG-tauglich

- Hochparterre
  
- Gasetagenheizung

Die Wohnung wird derzeit von der Eigentümerin bewohnt und im Zuge des Verkaufs bestandsfrei übergeben. Der Verkauf erfolgt wie besichtigt und in dem Zustand, wie sie liegt und steht.

### **Interesse geweckt?**

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung - telefonisch, per E-Mail oder über das Kontaktformular.

Irrtum und Änderungen vorbehalten! Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Die zugrundeliegenden Unterlagen und Informationen wurden weitestgehend kontrolliert, für die Vollständigkeit, Richtigkeit sowie den Letztstand wird keine Haftung übernommen.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber den Eigentümern sowie gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie Umsetzungsgesetz) können Unterlagen und relevante Informationen, sowie eine Terminvereinbarung zur Besichtigung erst nach Bekanntgabe der vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) übermittelt werden. Fotos: © RealAgency

*Bitte beachten Sie, dass die auf den Bildern dargestellten Möbel ausschließlich zur besseren Vorstellung dienen und keine weiteren Möbel mitvermietet werden.*

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 <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap