

**Sonnige und stilvolle Altbauwohnung: Toplage Nähe  
Mariahilferstraße, 3 Zimmer + Küche, 2. Stock,  
U6-Westbahnhof, U3-Zieglergasse!**



Zimmer 1

**Objektnummer: 7001**

**Eine Immobilie von Immobilien Ribarits OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	1945
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	97,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 147,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,07
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	331,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.280,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Geschäftsführerin Mag. Uta Ribarits

Immobilien Ribarits OG  
Alliiertenstraße 7/18  
1020 Wien

H 0699 194 604 64

F 0125330339642

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

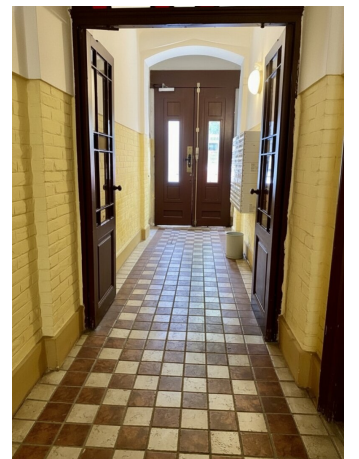
















## Objektbeschreibung

In einem charmanten, modernisierten Altbau liegt die sonnige Wohnung im 2. Stock.

Kein Lift.

Es gibt 3 Zimmer, einen geräumigen Vorraum, eine Küche, ein großes Bad mit Dusche und Fenster, ein WC und ein Kellerabteil.

Wohnfläche ca. 97 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung wurde vor einiger Zeit saniert - mit viel Liebe - so, dass der Altbaucharakter erhalten blieb.

Es gibt Parkettböden, Fliesen- und Laminatboden.

Gasetagenheizung.

Die Wohnung wird unmöbliert verkauft.

Die Zimmer und die Küche gehen auf eine kleine Gasse. Das Wohnzimmer ist ein Eckraum mit viel Licht von 2 Seiten.

Himmelsrichtungen Süden, Westen, Osten. Sehr freundlich.

Hübscher Altbau, Baujahr ca. 1945. Hohe Räume.

HWB (kWh/m<sup>2</sup>a): 147.6. Klasse D.

Laut Hausverwaltung: es gibt kein Darlehen, welches auf das Haus aufgenommen wurde. Derzeitiger Stand der Rücklage ca. € 54.000.-

Sehr gute Lage: zentrumnah, gleich neben der beliebten Einkaufsstraße Mariahilferstraße. Die U6-Westbahnhof ist in ca. 4 min. erreichbar und die U3-Zieglergasse ist ebenfalls zu Fuß in ca. 8 min. zu erreichen.

Nicht weit zu den Straßenbahnlinien 5 und 6.

Die Wohnung besticht durch die gute Lage bei der Mariahilferstraße, den Charme des Altbaus und die Freundlichkeit.

Für Fragen sowie einen Besichtigungstermin senden Sie bitte eine Mail-Anfrage oder wenden sich telefonisch an Herr Lesniewski unter Tel: 0699/11306746 oder Frau Mag. Uta Ribarits unter Tel: 0699/19460464.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.