Freier MZ: Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia nahe Mariahilfer Straße ***befristet vermietet***



Objektnummer: 8425/82

Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1961
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,89
Kaufpreis:	598.000,00 €
Betriebskosten:	156,98 €
USt.:	21,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucie von Alten

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

T +4369910816911

Gerne stehe ich Ihne termin zur Verfügung.

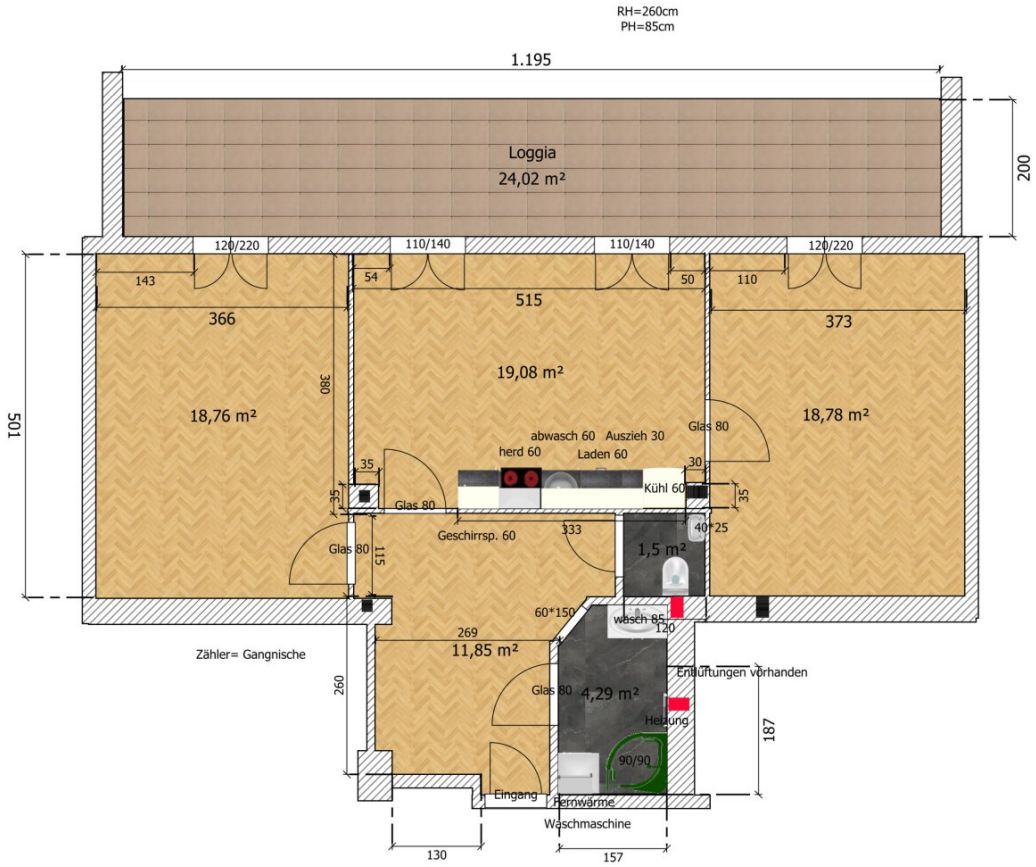







VON ALTEN


VON ALTEN


RH=260cm
PH=85cm
1.195
Loggia
24,02 m²
200
120/220
110/140
110/140
120/220
143
54
50
110
515
366
373
501
380
19,08 m²
18,76 m²
18,78 m²
abwasch 60
Auszieh 30
herd 60
Laden 60
Glas 80
35
30
Kühl 60
35
Glas 80
Geschirrsp. 60
333
40*25
Glas 80
115
1,5 m²
60*150
wasch 85
120
269
11,85 m²
Zähler= Gangnische
Entlüftungen vorhanden
Glas 80
4,29 m²
Heizung
260
187
90/90
Eingang
Herdwärme
Waschmaschine
130
157

VON ALTEN

Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

+ befristet vermietet bis: Ende Oktober 2027

+ aktueller netto Mietzins: € 1.064,07

+ Baujahr 1961

+ letzte Sanierung der Wohnung: 2023

+ Fernwärme

+ ca. 99 m² Nutzfläche inkl. Loggia mit ca. 24 m² zzgl. Kellerabteil

+ 2. Liftstock

+ 3 Zimmer, 2 separat begehbare Zimmer

+ geräumige Wohnküche

+ Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss

+ WC separat

+ Lichtdurchfluteter Wohnbereich

+ Parkettböden

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine **3-Zimmer-Wohnung (die Schlafzimmer sind separat begehbar),** im **2. Liftstock**. Das Haus wurde im Jahr **1961** errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die **2023 sanierte** Wohnung verfügt über eine **Nutzfläche von ca. 99 m²** inkl. einer **Loggia** mit **ca. 24 m²**:

Vom **großzügigen Eingangsbereich** aus gelangt man in das **Badezimmer**, das mit Dusche, Waschbecken und einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet ist, sowie in die **separate Toilette**, eines der beiden **Zimmer** und die **Wohnküche**. Von der Wohnküche aus

erschließt sich das **zweite Zimmer**. Die **Loggia** ist **von beiden Schlafzimmern aus begehbar**. Im gesamten Wohnbereich wurde **Fischgrätparkett** verlegt. Die Beheizung erfolgt mittels **Fernwärme** und ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Da diese Wohnung sich in einer **Einbahnstraße** befindet, ist die Liegenschaft **trotz zentraler Lage ruhig**.

Die Wohnung ist bis **Ende Oktober 2027 befristet vermietet**.

Freier MZ laut Bundesministerium

*****Bitte beachten Sie, dass das Terrassenfoto visualisiert wurde. Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, wurde die Darstellung zur besseren Veranschaulichung erstellt und soll die Gestaltungsmöglichkeiten der Terrasse aufzeigen.*****

Die Lage

Diese Wohnung liegt in einer **Seitengasse** von einer der größten und bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens, der **Mariahilfer Straße,** in einer ruhigen **Einbahnstraße**. Diverse **Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Anwälte, Kindergärten** und **Schulen** befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine **optimale Infrastruktur**. Eine lebendige **Kultur- und Kunstszene, zahlreiche Shops** sowie namhafte **Restaurants und Kaffeehäuser** sind in kürzester Zeit erreichbar. Eine ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeit bietet die Mariahilfer Straße, die nur wenige Minuten entfernt liegt.

Öffentliche Anbindung

U-Bahn

- **Pilgramgasse** (Linie U4): ca. 650 m entfernt
- **Westbahnhof** (Linie U3 & U6): ca. 700 m entfernt

Bus

- **Hirschengasse** (Linie 57A): ca. 210 m entfernt
- **Pilgramgasse** (Linie 13A & 14A) ca. 600 m entfernt

Straßenbahn

- **Mariahilfer Straße, Kaiserstraße** (Linie 5): ca. 650 m entfernt

- **Mariahilfer Gürtel** (Linie 6 & 18): ca. 900 m entfernt

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 <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap