# Zentral und gemütlich - Wohntraum Mariahilferstraße

**Objektnummer: 7485/173**

**Eine Immobilie von Arthur Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Zieglergasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1070 Wien,Neubau |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 63,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 69,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 398.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 213,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

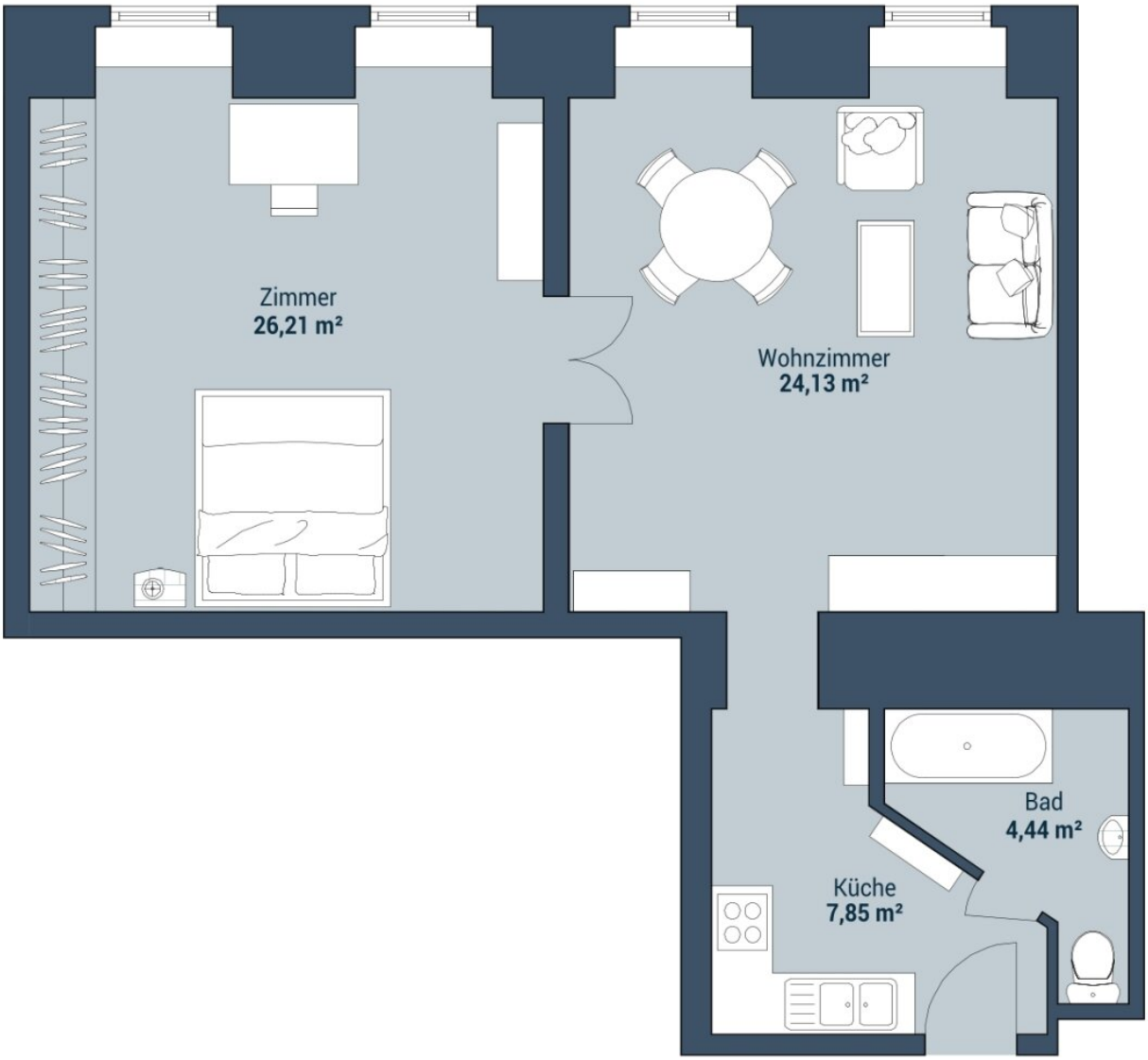
14.328,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Raoul-Arthur Billan**

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien

T +436769604046


Zimmer
26,21 m²
Wohnzimmer
24,13 m²
Bad
4,44 m²
Küche
7,85 m²

# Objektbeschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich in der **Zieglergasse**, nur wenige Gehminuten von der beliebten **Mariahilferstraße** entfernt und bietet eine hervorragende Lage mit einer ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie diverse Einkaufsmöglichkeiten. Direkt **gegenüber** befindet sich ein **Supermarkt**, der für eine bequeme und schnelle Erledigung des täglichen Bedarfs sorgt.

Die Wohnung liegt im **3. Liftstock** eines gepflegten Mehrfamilienhauses und zeichnet sich durch ihre **Helligkeit** sowie den **charakteristischen Altbauflair** aus. Mit **3,2 Meter hohen Räumen** und großen Fensterflächen kommt viel Tageslicht in die Wohnung und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

**Raumaufteilung:**

- **Großes Wohnzimmer:** Der weitläufige Raum bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für ein gemütliches Wohnambiente.

- **Großes Schlafzimmer:** Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie weitere Möbel.

- **Vorzimmer mit Platz für die Küche:** Der Vorraum bietet Platz für eine Einbauküche oder als zusätzliche Ablagefläche.

- **Badezimmer:** Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem WC ausgestattet und wurde mit modernen Fliesen im Jahr 2013 saniert.

- **Gemeinschaftlicher Allgemeinraum:** Vor der Wohnung steht ein gemeinschaftlicher absperrbarer Allgemeinraum zur Verfügung, der sowohl eine Waschmaschine als auch eine Abstellfläche für zusätzliche Gegenstände beherbergt.

**Ausstattung:**

- **Bodenbeläge:** Die Wohnung wurde im Jahr 2013 umfangreich saniert, unter anderem wurden alle Böden mit hochwertigem **geöltem Ahornparkett** versehen, was der Wohnung einen warmen, natürlichen Charakter verleiht.

- **Heizung:** Die Wohnung wird über eine **Gas-Etagenheizung** beheizt, die eine individuelle Steuerung der Raumtemperaturen ermöglicht.

- **Fenster:** Es sind **Kunststofffenster** verbaut, die für eine gute Wärmeisolierung sorgen.

- **Kellerabteil:** Ein großzügiges **8 m² großes Kellerabteil** gehört zur Wohnung und bietet viel zusätzlichen Stauraum.

**Sonstiges:**

- **Stellplatz:** Ein Stellplatz im Haus kann optional für **€ 40.000** dazu gekauft werden – eine sehr praktische und wertvolle Ergänzung, gerade in dieser zentralen Lage.

Die Wohnung ist zwar **gebraucht** und ein wenig in die Jahre gekommen, dennoch überzeugt sie mit ihrem Potenzial und der fantastischen Lage. Sie ist ideal für Käufer, die eine individuelle Gestaltung der eigenen vier Wände suchen und von der Nähe zur Mariahilferstraße profitieren möchten.

**Zusammenfassung:**

- **Lage:** Zieglergasse, Nähe Mariahilferstraße

- **Wohnfläche:** großzügig geschnittene 63 m²

- **2 Zimmer**

- **Badezimmer:** Badewanne, WC

- **Bodenbeläge:** Geölter Ahornparkett, 2013 saniert

- **Heizung:** Gas-Etagenheizung

- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Keller:** 8 m² großes Kellerabteil
- **Stellplatz:** Optional für € 40.000

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in einer beliebten Wiener Lage zu wohnen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Gerne unterstützt Sie unser langjähriger Partner mit flexiblen Lösungen bei der Finanzierung. Aktuell sind bereits wieder günstige Fixzinsen möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap