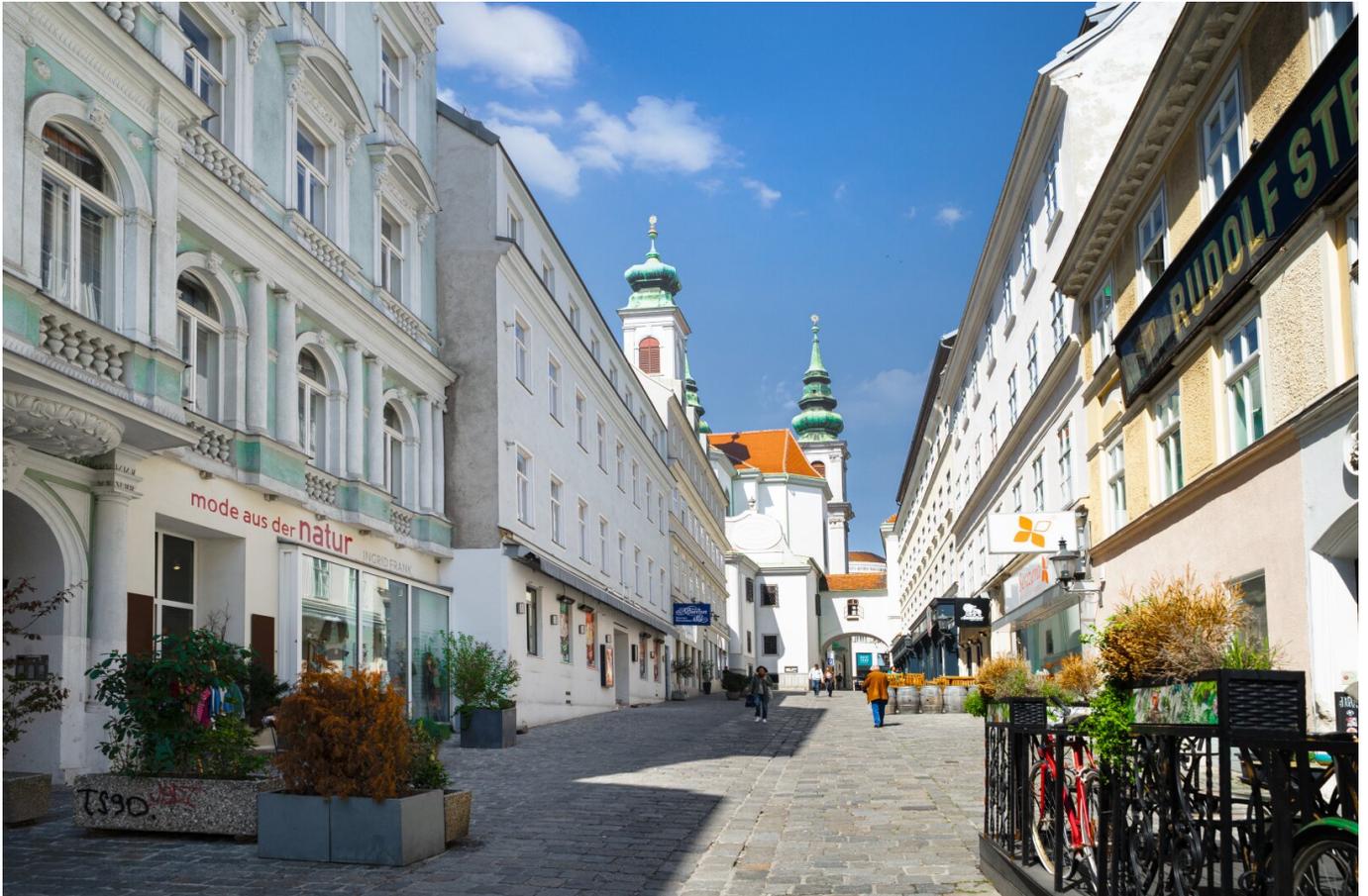


## Zentral wohnen – in Fahrradnähe zur TU Wien



Barnabiten-gasse

**Objektnummer: 5333/5867**

**Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	1805
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	36,70 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	36,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 158,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,37
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	47,25 €
<b>Heizkosten:</b>	12,95 €
<b>USt.:</b>	6,73 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tatiana Sagmeister**

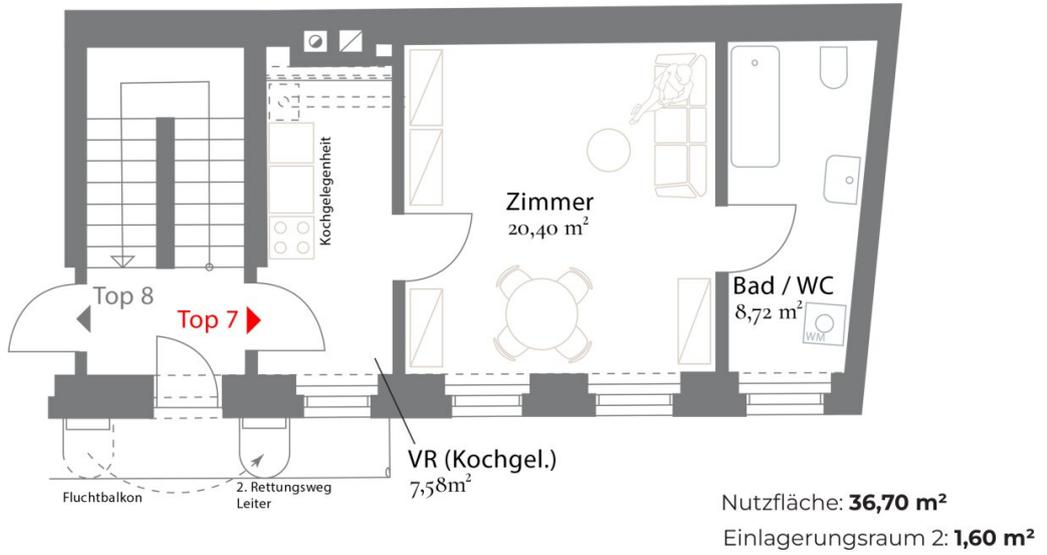
IFIN Immobilien GmbH  
Nibelungengasse 8/3b











TOP 7, 1. Obergeschoss  
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

Die vorliegende schematische Darstellung des Grundrisses dient ausschließlich zu informativen Zwecken und stellt keine verbindliche Planungsgrundlage dar.



# Objektbeschreibung

## 1-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage des 6. Bezirks

Zum Verkauf steht eine gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im **beliebten Wiener Stadtteil Mariahilf**. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr ordentlichen Wohnhauses und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Zustand sowie eine Gesamtnutzfläche von ca. 36 m<sup>2</sup> – ideal für Singles, Pärchen oder Studierende, **die zentrales Wohnen in urbaner Lage schätzen**.

### Die Raumaufteilung im Überblick:

- Vorraum mit integrierter Kochgelegenheit – **ca. 7,58 m<sup>2</sup>**
- Wohn-/Schlafraum – **ca. 20,40 m<sup>2</sup>**
- Badezimmer mit Dusche und WC – **ca. 8,72 m<sup>2</sup>**

Die Wohnung bietet ein angenehmes Raumgefühl und eine klare Gliederung der einzelnen Bereiche. Der großzügige Wohn-/Schlafraum schafft vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, während das Badezimmer mit Dusche und WC durch seine Größe überzeugt.

**Ein weiteres Plus:** Ein Kellerabteil 2 (ohne Fenster) mit ca. 1,60 m<sup>2</sup> gehört zur Wohnung und sorgt für praktischen Stauraum.

Ob als erster Schritt ins Eigentum, als individuelle Stadtwohnung oder als Rückzugsort in Bestlage – diese charmante 1-Zimmer-Wohnung bietet viele Möglichkeiten **in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens**.

Die Nähe zur Mariahilfer Straße, dem Naschmarkt und die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr machen diese Adresse besonders attraktiv.

Gerne stellen wir Ihnen bei weiterem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung, die unter anderem Folgendes umfassen:

- Grundbuchauszug

- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten

## Lagebeschreibung

Nur wenige Schritte entfernt liegt die **bekannte Mariahilfer Straße, Wiens größte Einkaufsstraße**, die mit einer Vielzahl an Boutiquen, Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen überzeugt. Gleichzeitig bietet die Barnabitingasse selbst eine **angenehm ruhige Wohnatmosphäre** mit viel historischem Flair.

Die Anbindung an das **öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet**: In unmittelbarer Nähe befinden sich die U-Bahn-Stationen Neubaugasse (U3) und Kettenbrückengasse (U4) sowie mehrere Buslinien, die eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt gewährleisten.

**Der Naschmarkt**, einer der beliebtesten kulinarischen Hotspots Wiens, ist in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie zahlreiche Theater, Galerien und das **MuseumsQuartier**. Das **Haus des Meeres** und das **Apollo Kino** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ob für Kulturbegiertere, Shoppingliebhaber oder Ruhesuchende – die Lage dieser Wohnung verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und macht sie zu einem idealen Zuhause mitten in Wien.

## Verkehrsanbindung

- U-Bahn-Station U3 Neubaugasse (ca. 4 min zu Fuß)
- U-Bahn-Station U4 Kettenbrückengasse (ca. 5 min mit dem Fahrrad)
- Buslinien 13a, 14a, 57a, N71 (ca. 3 min zu Fuß)

## Nahversorgung

- Supermarkt BILLA PLUS (300 m, ca. 2 min zu Fuß)

- Supermarkt EUROSPAR (400m, ca. 6 min zu Fuß)
- Kosmetikgeschäft BIPA (350 m, ca. 5 min zu Fuß)
- Apotheke Mariahilf (130 m, ca. 2 min zu Fuß)

## **Bildungseinrichtungen**

- Städtischer Kindergarten (300 m, ca. 4 min zu Fuß)
- Wiener Mittelschule (800 m, ca. 10 min zu Fuß)
- TU Wien (ca. 6 min mit dem Fahrrad)

## **Besichtigungen**

**Hat diese Immobilie Ihr Interesse geweckt?** Ich freue mich auf Ihre Anfrage! Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung! Lediglich Anfragen mit vollständigem Namen, einer Telefonnummer sowie einer E-Mail-Adresse können unsererseits bearbeitet werden. Die von uns bereitgestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten!

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.

Aufgrund der **Nachweispflicht** können wir nur Anfragen mit **vollständigen Namen**, **Telefonnummer** und **Email** bearbeiten.

Nach Anfrage mit vollständigen Daten erhalten Sie eine Email, in der Sie das Exposé mit Adresse und genaueren Daten herunterladen können.

Kontaktieren Sie uns bei Fragen unter +43 1 890 38 10 oder verwenden Sie das Kontaktformular.

IFIN Immobilien - Immobilien und Finanzierungen

Nibelungengasse 8/3b, 1010 Wien

[www.ifin.at](http://www.ifin.at)

- Ihr Immobilienmakler für Wien und Niederösterreich

Please do not hesitate to contact us, if you would like to have the information in English. We would be pleased to provide you with the details in English.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap