

## Ein Rückzugsort im Herzen der Stadt



Wohnbereich (am Plan: Zimmer ca. 18,92 m<sup>2</sup>)

**Objektnummer: 5333/5920**

**Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                          |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1060 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1805                                     |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 97,65 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 97,65 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 3,50                                     |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Keller:                       | 1,60 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 158,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>D</b> 2,37                            |
| Kaufpreis:                    | 640.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 122,85 €                                 |
| Heizkosten:                   | 33,67 €                                  |
| USt.:                         | 24,31 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



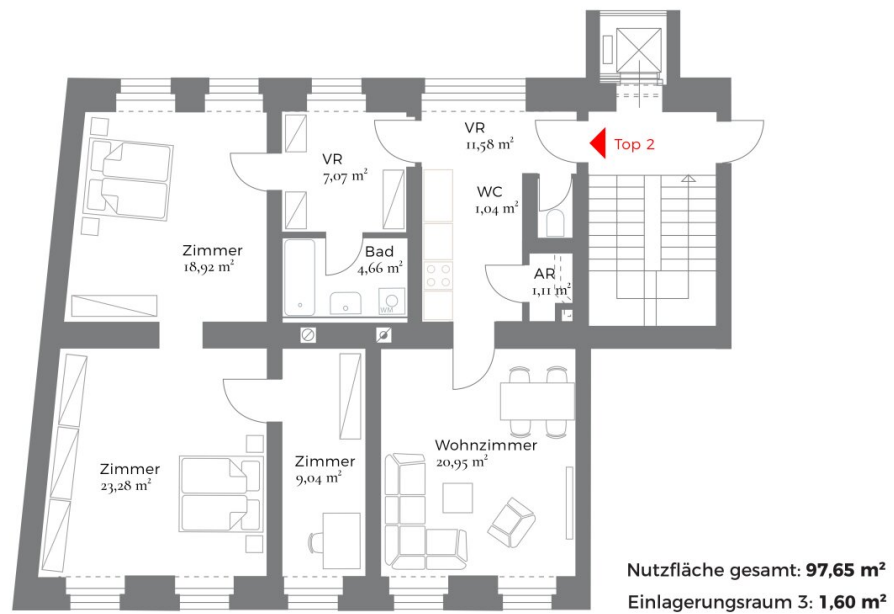
**Tatiana Sagmeister**

IFIN Immobilien GmbH  
Nibelungengasse 8/3b









**TOP 2, 1. Stock**  
SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

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



## Objektbeschreibung

### Barnabitengasse – charmante Wohnlage im Herzen von Mariahilf

Die Barnabitengasse zählt zu den begehrtesten Adressen im 6. Wiener Gemeindebezirk – nicht zuletzt wegen ihrer einzigartigen Kombination aus urbanem Leben, historischer Atmosphäre und angenehmer Ruhe.

Als charmante Seitengasse der **Mariahilfer Straße** – Wiens bekanntester Einkaufsmeile – bietet sie eine ideale Lage für all jene, die zentrumsnah wohnen und dennoch eine gewisse Zurückgezogenheit genießen möchten.

Direkt ums Eck befinden sich zahlreiche Boutiquen, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen.

Das **Haus des Meeres** sowie die **Gumpendorfer Straße** mit ihrem kreativen Angebot an Galerien, Concept Stores und Bars sind nur wenige Schritte entfernt. Auch die berühmte **Mariahilfer Kirche** ist Teil des besonderen Flairs dieses Viertels.

Die Wohnung selbst überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus mit Lift und eignet sich ideal für Singles, Paare oder als stilvoller Zweitwohnsitz in zentraler Lage.

### Die Raumaufteilung im Überblick:

- Vorraum / Kochgelegenheit – **ca. 11,58 m<sup>2</sup>**
- Separates WC – **ca. 1,04 m<sup>2</sup>**
- Abstellraum – **ca. 1,11 m<sup>2</sup>**
- Wohnzimmer – **ca. 20,95 m<sup>2</sup>**
- Vorraum – **ca. 7,07 m<sup>2</sup>**
- Badezimmer – **ca. 4,66 m<sup>2</sup>**

- Zimmer – **18,92 m<sup>2</sup>**
- Zimmer – **ca. 23,28 m<sup>2</sup>**
- Zimmer – **ca. 9,04 m<sup>2</sup>**

**Gesamtfläche: ca. 97,65 m<sup>2</sup>**

**Ein weiteres Plus:** Ein Kellerabteil 3 mit ca. 1,60 m<sup>2</sup> gehört zur Wohnung und sorgt für praktischen Stauraum.

Die Wohnung ist aktuell vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.06.2023 und wurde auf 3 Jahre befristet abgeschlossen.

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

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Mietvertrag Top 2
- Betriebskostenvorschreibung ab 6/2025

## **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