

## Stadtflair auf zwei Ebenen



Wohnküche / Küche

**Objektnummer: 5333/5958**

**Eine Immobilie von IFIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	1805
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,08 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	63,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<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>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	86,40 €
<b>Heizkosten:</b>	23,68 €
<b>USt.:</b>	12,29 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

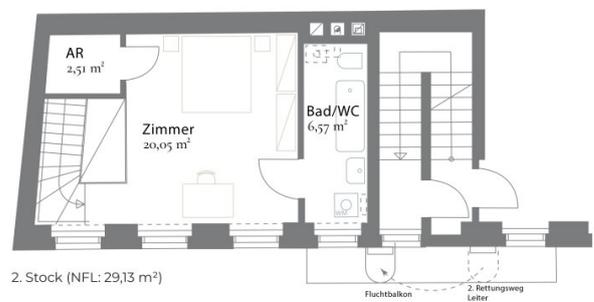
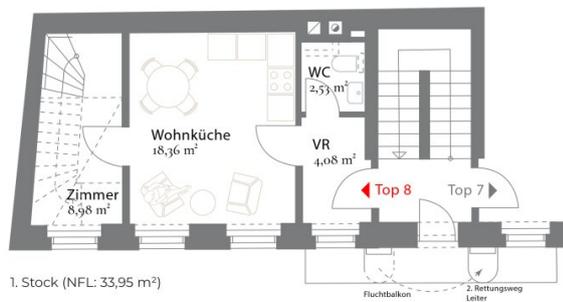


**Tatiana Sagmeister**

IFIN Immobilien GmbH  
Nibelungengasse 8/3b







Nutzfläche gesamt: **63,08 m<sup>2</sup>**  
 Einlagerungsraum 6: **1,60 m<sup>2</sup>**

**TOP 8, 1. Obergeschoss**  
 SCHEMATISCHE DARSTELLUNG

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



## Objektbeschreibung

### Die Lage macht den Unterschied – und diese ist unschlagbar!

Willkommen in Ihrer neuen **Stadtwohnung im Herzen des 6. Bezirks!**

Hier wohnen Sie nur wenige Schritte von der beliebten **Mariahilfer Straße** entfernt – Wiens bekanntester Einkaufsmeile – sowie dem beeindruckenden **Haus des Meeres**.

Die Umgebung bietet eine Fülle an charmanten Cafés, individuellen Boutiquen und urbanem Flair – **perfekt für alle, die das pulsierende Stadtleben lieben!**

Die Wohnung besticht durch ihren einzigartigen Charakter: Sie erstreckt sich über **zwei Ebenen** und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Wohnkomfort bietet.

### Die Raumaufteilung im Überblick:

- Vorraum – **ca. 4,08 m<sup>2</sup>**
- Separates WC – **ca. 2,53 m<sup>2</sup>**
- Wohnküche – **ca. 18,36 m<sup>2</sup>**
- Arbeitsnische – **ca. 8,98 m<sup>2</sup>**
- Schlafzimmer – **ca. 20,05 m<sup>2</sup>**
- Bad / WC – **6,57 m<sup>2</sup>**
- Abstellraum – **ca. 2,51 m<sup>2</sup>**

**Ein weiteres Plus:** Ein Kellerabteil 6 (ohne Fenster) mit ca. 1,60 m<sup>2</sup> gehört zur Wohnung und sorgt für praktischen Stauraum.

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

- Grundbuchauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten

## **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