

## **Stylische 2-Zimmer-Wohnung im Erstbezug – Top Sanierung, nahe Mariahilfer Straße**



**Objektnummer: 21040**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Barnabitengasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,21 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	105,00 €
USt.:	10,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bianca Benesch**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

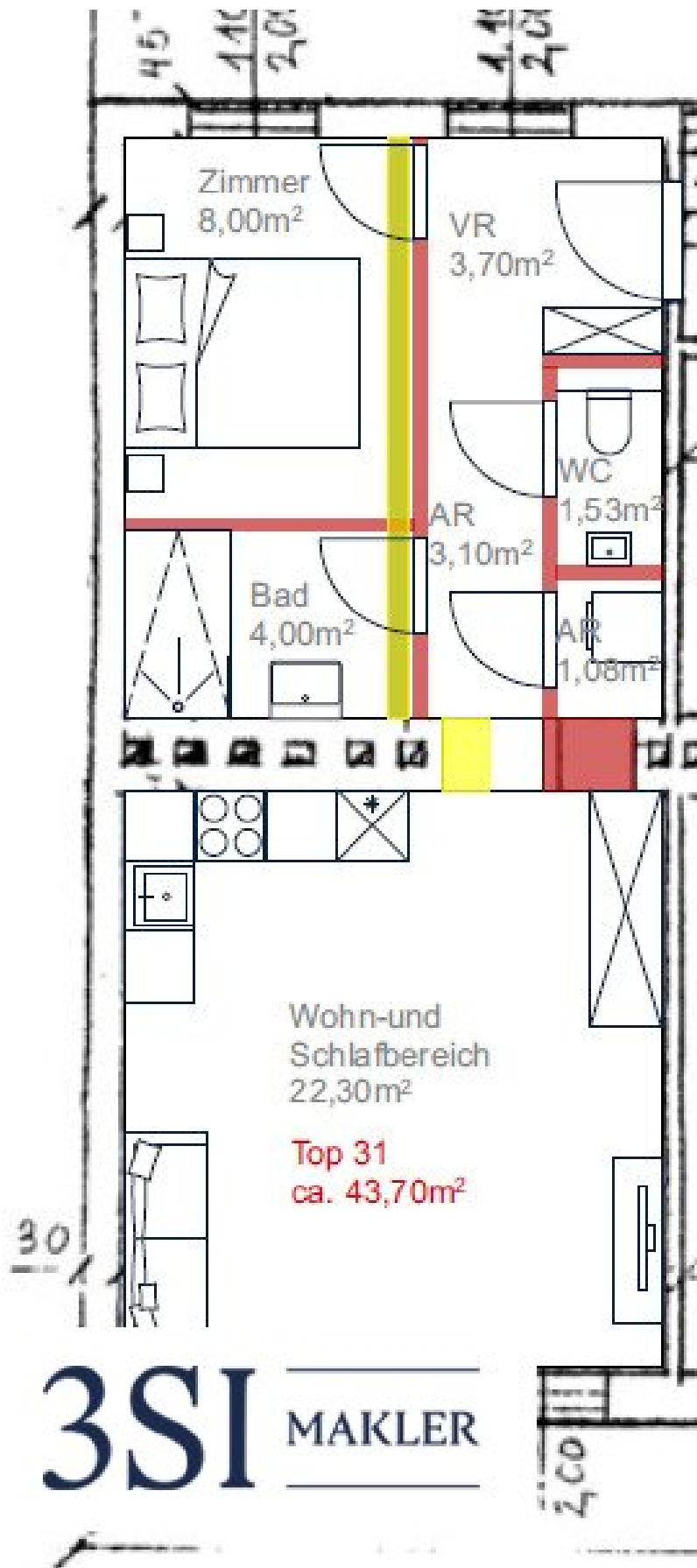
T +43 1 607 58 58 - 53  
H +43 676 75 69 471







3SI MAKLER



**3SI** MAKLER

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine frisch sanierte, helle 1-Zimmer-Wohnung im Herzen von Wien, nur wenige Gehminuten von der beliebten Mariahilfer-Straße entfernt. Diese gepflegte Wohnung befindet sich im **Erstbezug** nach umfangreichen Renovierungen und bietet ein modernes, stilvolles Wohnambiente. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die die zentrale Lage und das urbane Flair genießen möchten.

### Im Haus gibt es keinen Personenaufzug.

- Erstbezug nach kompletter Sanierung
- Zentrale Lage, in unmittelbarer Nähe zur Maria Hilfer Straße
- perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr (U3/U6)
- Hochwertige Ausstattung und modernes Design
- Ideal für Singles oder Paare, die urbanes Leben schätzen

Bei den angeführten Fotos handelt es sich um Symbolfotos einer bereits fertiggestellten Wohnung mit ähnlicher Ausstattung.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer sehr gefragten Lage im 6. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer-Straße – einem der bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens. Hier finden Sie eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Cafés und Kulturangeboten. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend: U-Bahn-Linien (U3, U6) sowie zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Innenstadt ist bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der

Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

**Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

**Jetzt unverbindlich anfragen!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <175m

Apotheke <175m  
Klinik <225m  
Krankenhaus <950m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <175m  
Universität <475m  
Höhere Schule <850m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <225m

### **Sonstige**

Geldautomat <225m  
Bank <225m  
Post <300m  
Polizei <175m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <175m  
Straßenbahn <475m  
Bahnhof <175m  
Autobahnanschluss <4.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap