

Ein Rückzugsort im Herzen der Stadt



Wohnbereich (am Plan: Zimmer ca. 18,92 m²)

Objektnummer: 5333/6006

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 ²
Nutzfläche:	97,65 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,60 m ²
Heizwärmebedarf:	E 158,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,37
Kaufpreis:	640.000,00 €
Betriebskosten:	122,85 €
Heizkosten:	33,67 €
USt.:	24,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

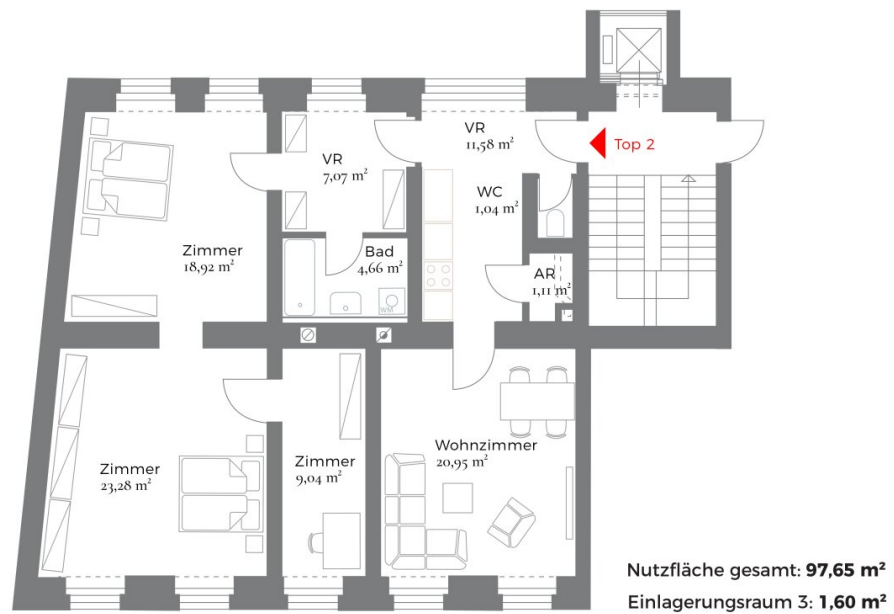


Tatiana Sagmeister

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.

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Liftanbindung in zentraler Lage

Im 1. Obergeschoss eines gepflegten Hauses mit Lift befindet sich diese rund 97,65 m² große Wohnung, die durch ihre praktische Aufteilung und helle Räume überzeugt.

Dank ihrer Größe eignet sie sich ideal für Paare, Familien oder auch als komfortabler Zweitwohnsitz.

Die Raumaufteilung im Überblick:

- Vorraum / Kochgelegenheit – **ca. 11,58 m²**
- Separates WC – **ca. 1,04 m²**
- Abstellraum – **ca. 1,11 m²**
- Wohnzimmer – **ca. 20,95 m²**
- Vorraum – **ca. 7,07 m²**

- Badezimmer – **ca. 4,66 m²**
- Zimmer – **18,92 m²**
- Zimmer – **ca. 23,28 m²**
- Zimmer – **ca. 9,04 m²**

Gesamtfläche: ca. 97,65 m²

Ein weiteres Plus: Ein Kellerabteil 3 mit ca. 1,60 m² 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

- 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