

## Ein Rückzugsort im Herzen der Stadt



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

**Objektnummer: 287170**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Barnabitingasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien, Mariahilf
Baujahr:	1805
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,65 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	97,65 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
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



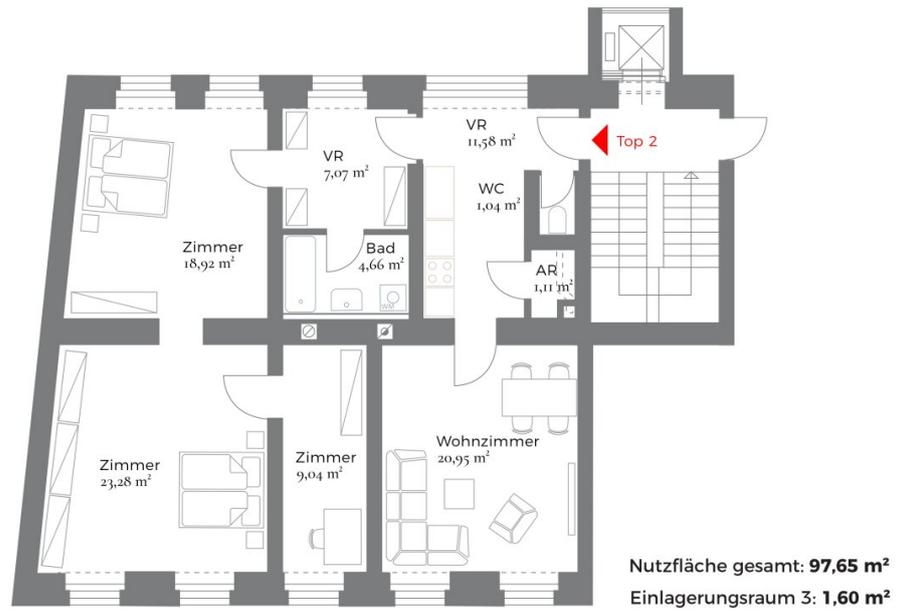
**Tatiana Sagmeister**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH









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

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



## Objektbeschreibung

### **Barnabitingasse – charmante Wohnlage im Herzen von Mariahilf**

Die Barnabitingasse 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 m<sup>2</sup> 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 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!

## **Unser Service für Sie**

Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap