

## Urbanes Wohnen mit Charme – Maisonette nahe Mariahilfer Straße



Wohnbereich, 1.Ebene

**Objektnummer: 286916**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



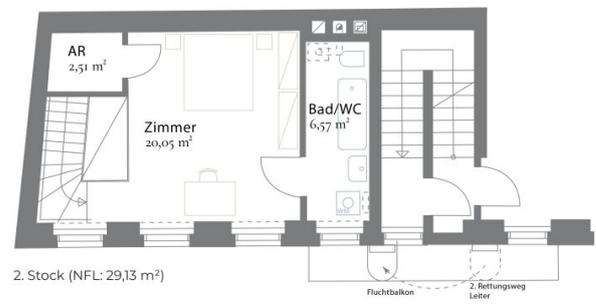
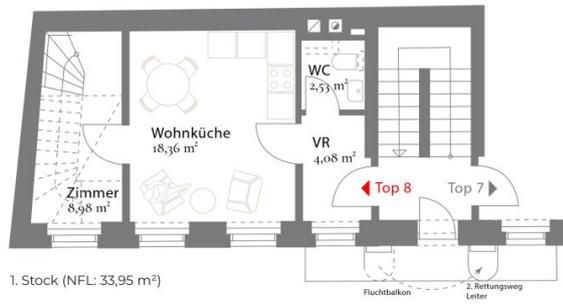
**Tatiana Sagmeister**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH









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 Wohnung liegt in der **Barnabitingasse**, einer der begehrtesten Adressen im Herzen des 6. Wiener Gemeindebezirks Mariahilf – einem Stadtteil, der Tradition und urbanes Lebensgefühl perfekt miteinander verbindet.

Die Barnabitingasse selbst ist eine charmante, **ruhige Seitenstraße**, die dennoch unmittelbar an pulsierende Hotspots grenzt. Hier wohnen Sie mitten im Geschehen und genießen gleichzeitig eine angenehme Wohnruhe.

### Urbanes Flair und beste Infrastruktur

In nur wenigen Schritten erreichen Sie die **Mariahilfer Straße** – Wiens größte und beliebteste Einkaufsstraße mit unzähligen Boutiquen, internationalen Marken, Concept Stores, gemütlichen Cafés und Restaurants.

Auch Nahversorger, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass alle Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erledigt werden können.

### Stadtflair auf zwei Ebenen

Diese helle und gut geschnittene Maisonettewohnung befindet sich im 1. und 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus in der begehrten Barnabitingasse – **einer ruhigen Wohnstraße nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße** entfernt. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> bietet sie ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder als stilvolle Stadtwohnung.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen Vorraum, von dem aus sowohl die **separate Toilette** als auch der **großzügige Wohn- und Essbereich** mit integrierter Küche erreichbar sind. Dieser bildet das Herzstück der unteren Ebene und bietet genügend Platz für einen Esstisch sowie eine gemütliche Wohncke.

Angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer eignet.

Über eine innenliegende Treppe erreicht man die obere Ebene der Wohnung, wo sich der **private Rückzugsbereich** befindet. Hier erwartet Sie ein **sehr geräumiges Schlafzimmer** mit ausreichend Platz für Doppelbett und große Kleiderschränke.

Direkt daneben liegt das Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss. Ein **praktischer Abstellraum** rundet diese Ebene ab und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

**Ein weiteres Plus:** Ein Kellerabteil 6 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!

## **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