

Stadtapartment mit Innenhof-Balkon in Top-Lage



Objektnummer: 2408

Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Baujahr:	2000
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,92 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	0,86 m ²
Heizwärmebedarf:	C 64,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,13
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	108,64 €
Heizkosten:	55,97 €
USt.:	19,91 €
Provisionsangabe:	

9.720,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Eva Zödi

ZÖDI Immobilien GmbH
Schopenhauerstraße 26 / 1

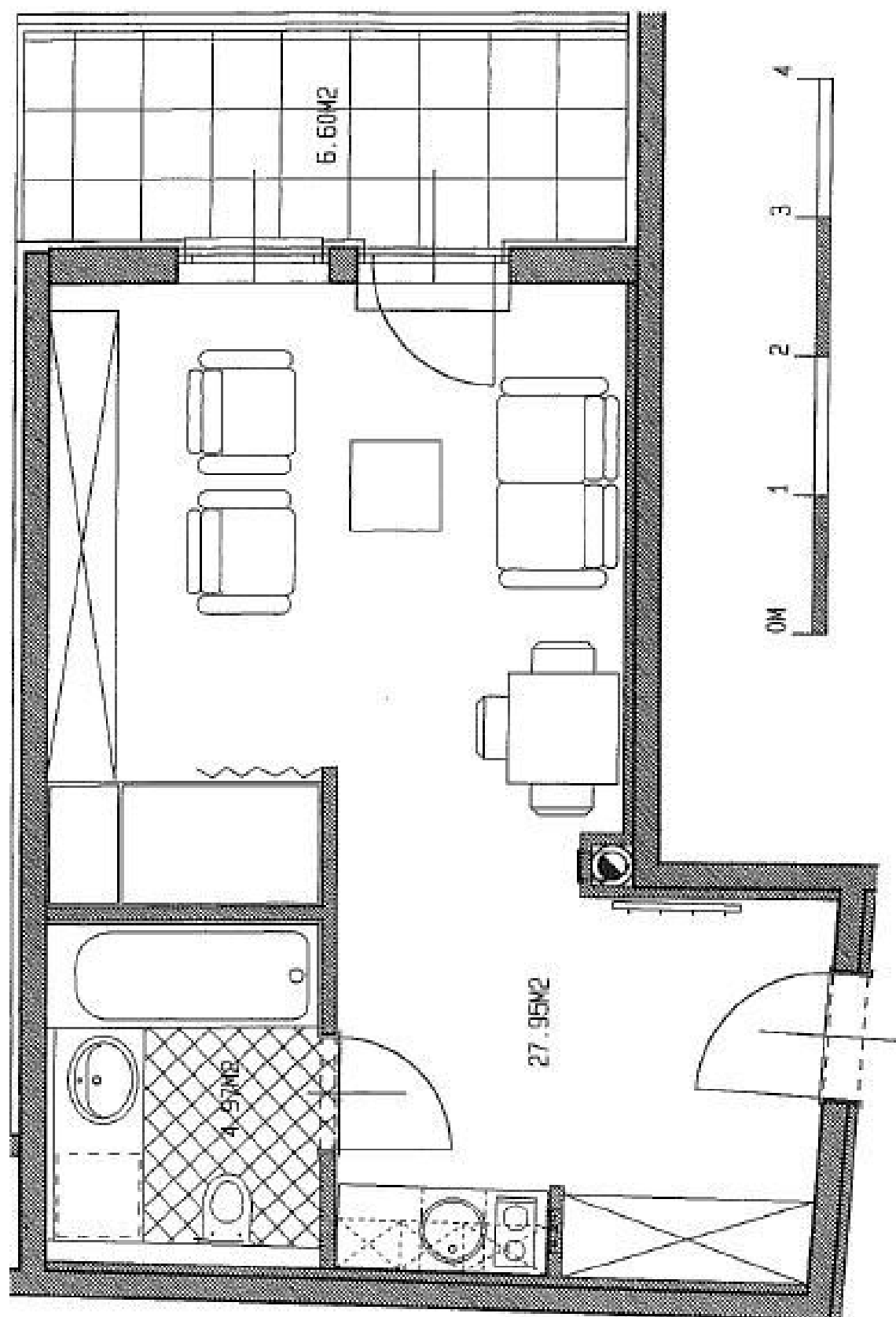












Objektbeschreibung

Diese entzückende **1-Zimmerwohnung** liegt im **1. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses (**Baujahr 2000**) inmitten des beliebten **7. Wiener Gemeindebezirks "Neubau"**. Sie besticht zum einen durch ihre **zentrale Lage in einer verkehrsberuhigten Seitengasse der Mariahilfer Str.** und zum anderen durch ihre **hofseitige Ruhelage**.

Der **südostseitige Balkon** ist ein wahres Juwel dieses kleinen, aber feinen Stadtapartments. Darüber hinaus verfügt es über eine Teeküche, Parkettboden im Wohnraum sowie Fliesen im Badezimmer. Letzteres ist mit einem Waschbecken, einer Badewanne und einem WC ausgestattet. Ein kleines Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Der Fahrradabstellraum sowie die Waschküche mit Waschmaschine und Trockner runden das Angebot ab.

Geheizt wird mit einer **Gaszentralheizung, die kürzlich erst erneuert** wurde (Fertigstellung: November 2025). Die Kosten für den Heizungstausch sowie die Erneuerung der Warmwasseraufbereitungsanlage konnten mit der **Rücklage** abgedeckt werden, welche nach Abzug der dafür angefallenen Kosten nun **rund EUR 50.000,-** beträgt (Stand: November 2025).

INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im 7. Bezirk, in einer Seitengasse der **Mariahilfer Str.**. Diese beliebte Einkaufsstraße liegt Ihnen mit ihren **zahlreichen Shops** sowie **verschiedenen Gastronomie-Angeboten** praktisch zu Füßen. Darüber hinaus ist der **1. Bezirk sowie der Westbahnhof fußläufig**, bequem mit der **U-Bahn (U3 - Haltestelle "Neubaugasse")** oder der Straßenbahn (**Linie 49**) in nur wenigen Minuten erreichbar. Somit sind Sie hervorragend an das Wiener Verkehrsnetz sowie die Regionalzüge der ÖBB angebunden.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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