

## **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 <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
Balkone:	1
Keller:	0,86 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 64,69 kWh / m <sup>2</sup> * 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

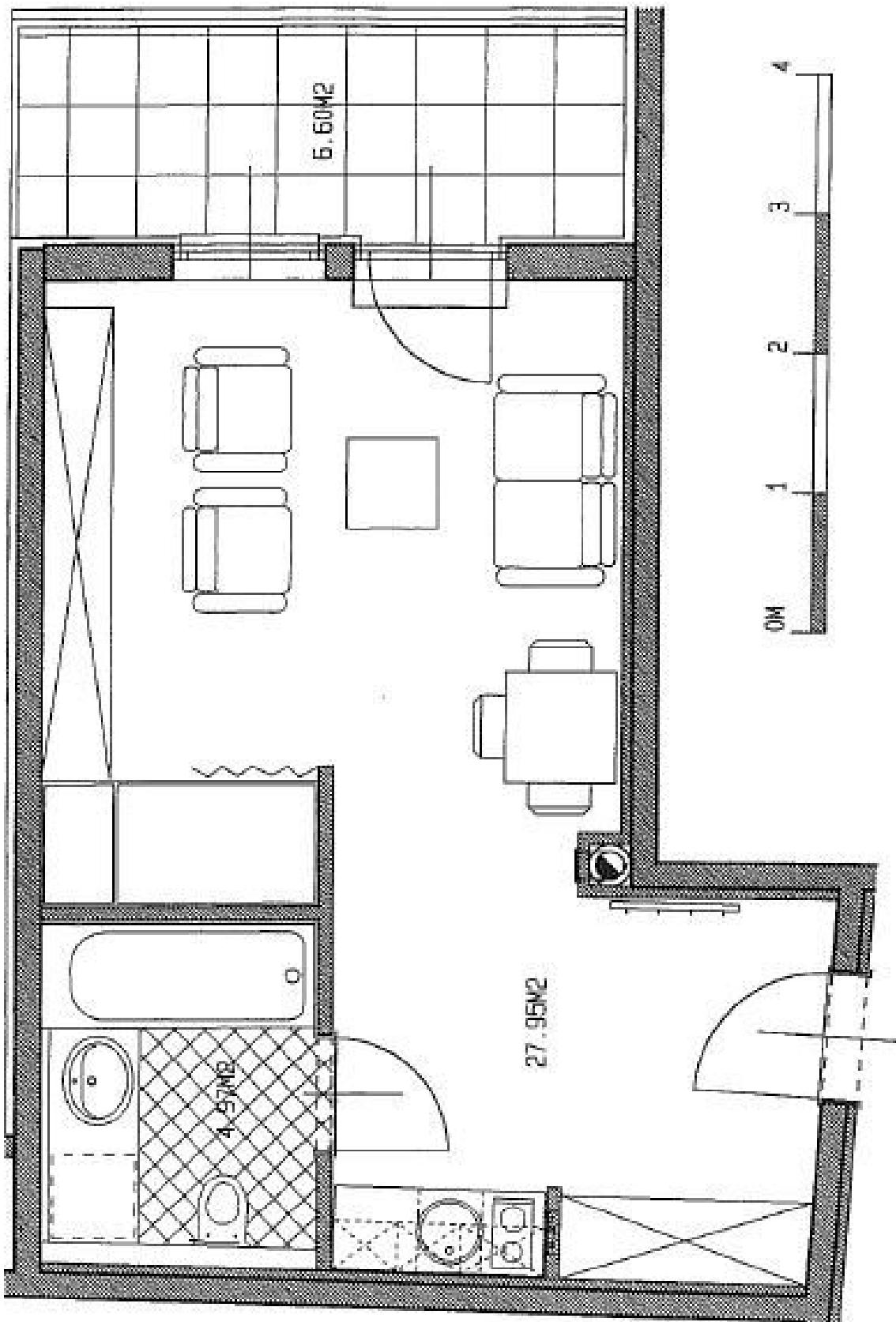












# Objektbeschreibung

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 Fließen 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