

**Nähe U3, U4 & U6 - Urban wohnen in ruhiger Lage -  
sonniger Wohnbereich - Top Infrastruktur**



**Objektnummer: 8181**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	785.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	186,33 €
<b>USt.:</b>	18,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Hellebrand**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995

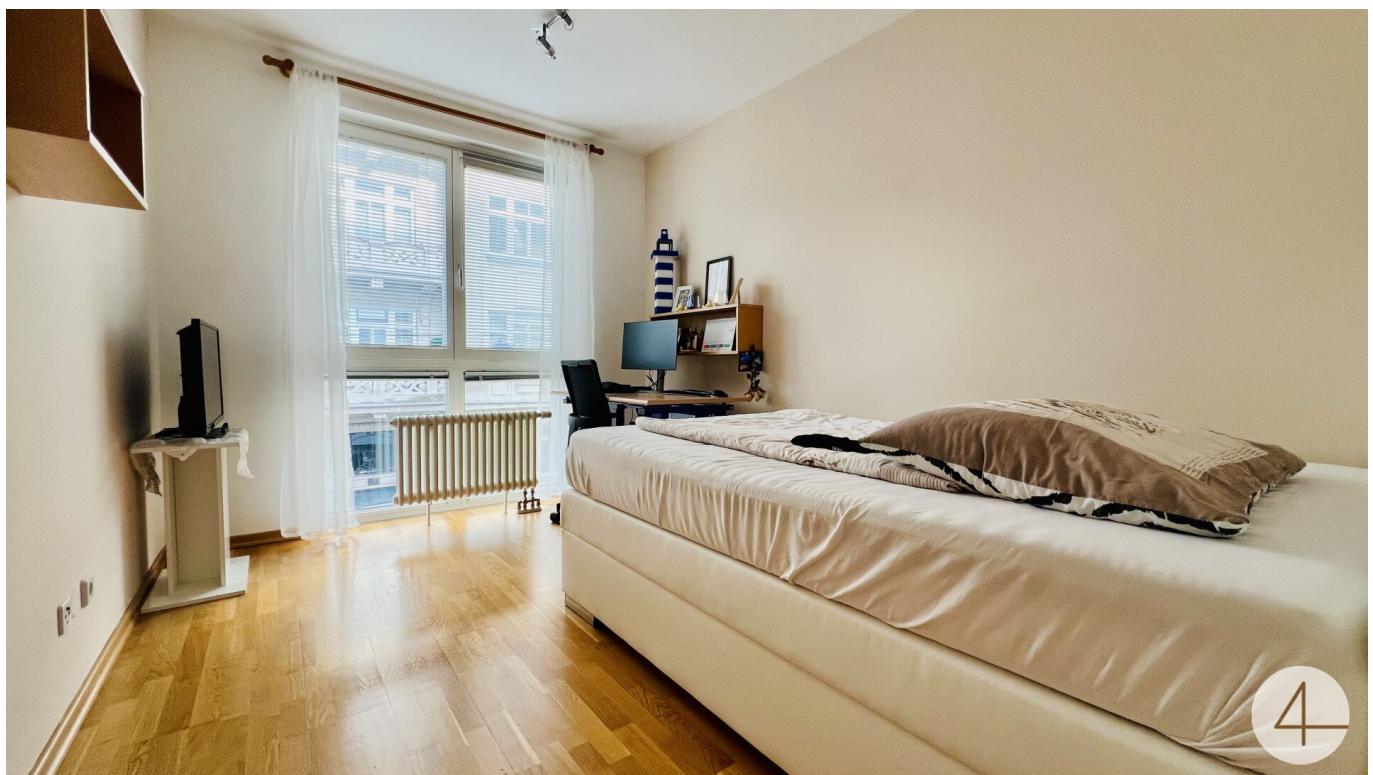
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



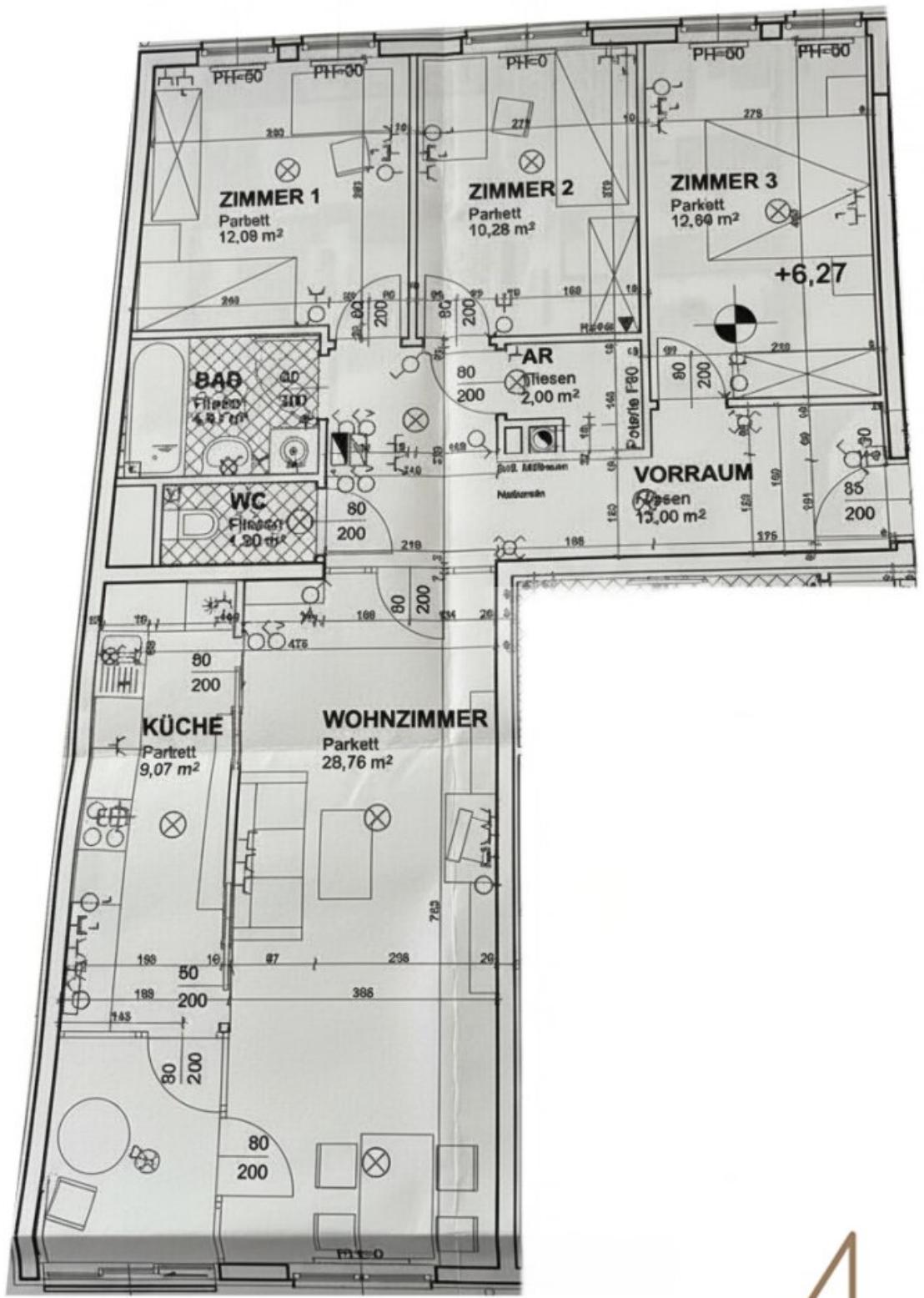


4





4



4

# Objektbeschreibung

Diese sonnige **4-Zimmer-Wohnung mit ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche** überzeugt durch ihre großzügige Raumauflistung und das helle, freundliche Ambiente mit Blick in den Gemeinschaftsgarten. Der ehemals vorhandene Wintergarten wurde in den Wohnraum integriert und schafft nun ein besonders offenes, weitläufiges Wohngefühl. Im **2. Liftstock** gelegen und **südlich ausgerichtet**, bietet die Wohnung viel Licht und angenehme Ruhe. Die **U6-Station** ist nur **350 m** und die **U3-Station** rund **550 m** entfernt ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit perfekter Anbindung schätzen.

## Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche ca. 94m<sup>2</sup> lt. Plan
- Wohnbereich inkl. ehemaliger Wintergarten 28,76m<sup>2</sup>
- Küche 9,07m<sup>2</sup>
- 1. Zimmer 12,09m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer 10,28m<sup>2</sup>
- 3. Zimmer 12,64m<sup>2</sup>
- Vorräum 13,00m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche 4,41m<sup>2</sup>
- WC separat 1,90m<sup>2</sup>
- Abstellraum 2,05m<sup>2</sup>

- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz
- Waschküche
- Fernwärme

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage des 6. Bezirks, nur wenige Schritte von der **Mariahilfer Straße** entfernt. Hier vereinen sich urbanes Leben, kulturelle Vielfalt und hervorragende Infrastruktur. Die **U-Bahn-Stationen U6 und U3 Westbahnhof** sorgen für eine perfekte öffentliche Anbindung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Schulen liegen in unmittelbarer Umgebung, während der nahegelegene Hubert-Marischka-Park und das Raimundtheater für Freizeit und Erholung sorgen. Eine Lage, die Wiener Lebensqualität in ihrer besten Form bietet.

## öffentliche Verkehrsanbindungen

350m zur U-Bahn U6

350m zum Autobus 57A

550m zur U-Bahn U3

550m zur Straßenbahn 6,9,18,49

750m zur U-Bahn U4

## erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten € 204,96

Reparaturrücklagen € 128,79

---

monatl. Gesamt € 333,75 inkl. Ust.

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.**

[www.4immobilien.at](http://www.4immobilien.at)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.