

**#SQ - Charmantes Sanierungsbedürftiges 3-Zimmer Apartment (ca. 73 m<sup>2</sup>) mit Loggia in Toplage des 6ten Bezirks**



**Objektnummer: 21049**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien,Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,98 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,01 €
<b>Heizkosten:</b>	74,92 €
<b>USt.:</b>	28,04 €

## Ihr Ansprechpartner



**BBA Ines Guelmami**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 676 406 03 10  
H +43 676 406 03 10

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



**SE**  
MAKLER



**SE**  
MAKLER



**SE**  
MAKLER



SC  
MAKLER



SC  
MAKLER

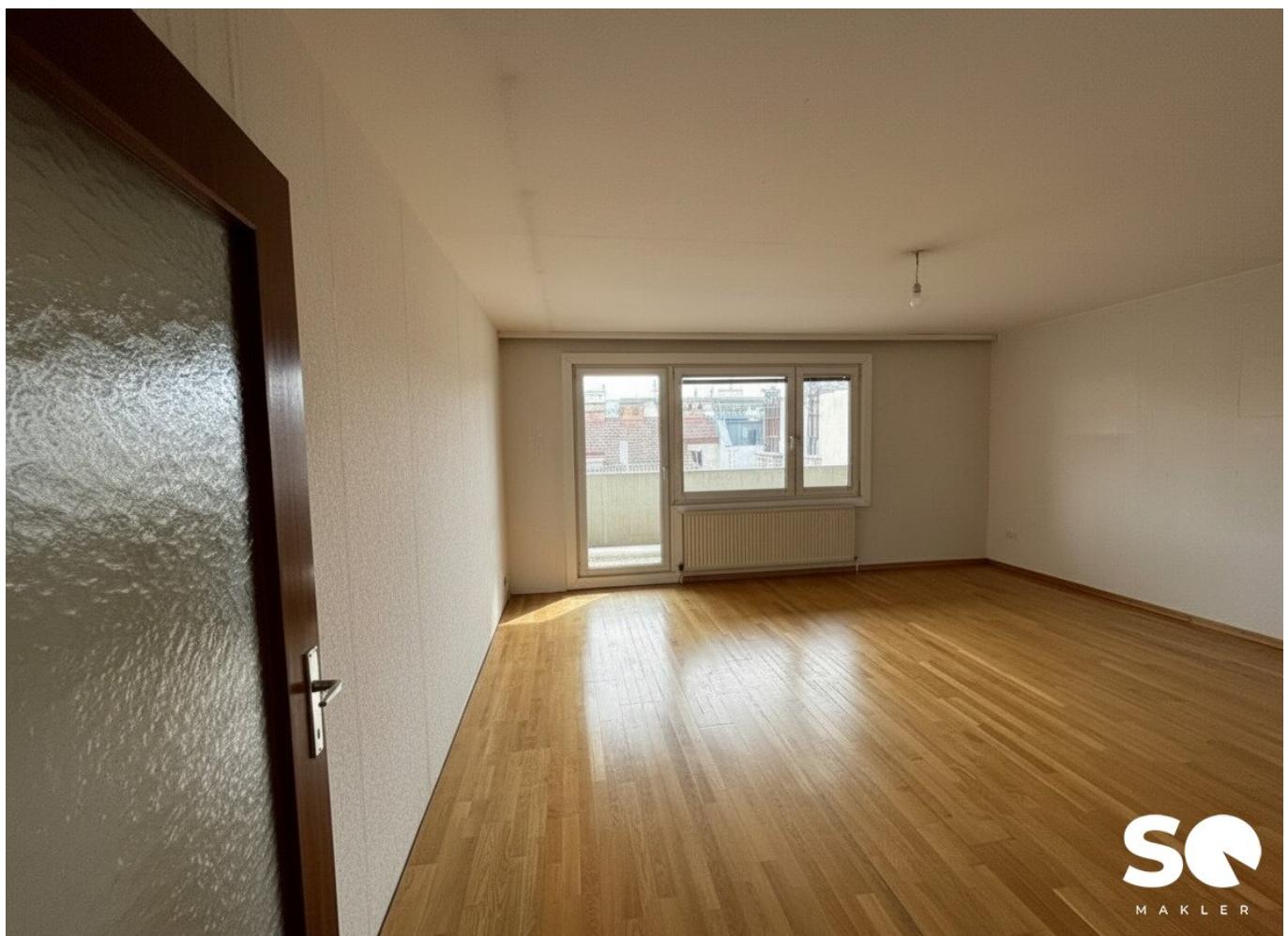


SC  
MAKLER



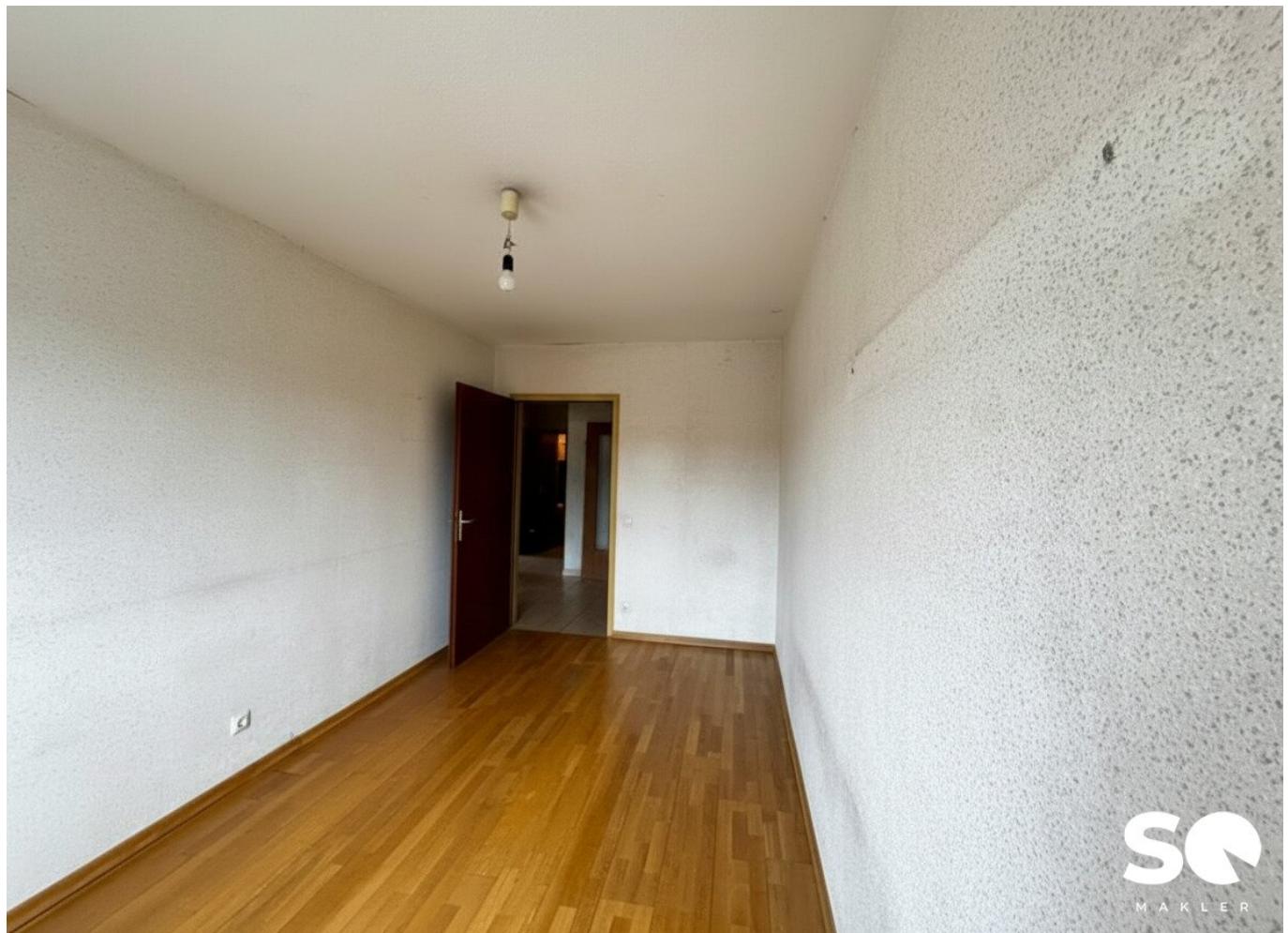
**SE**  
MAKLER











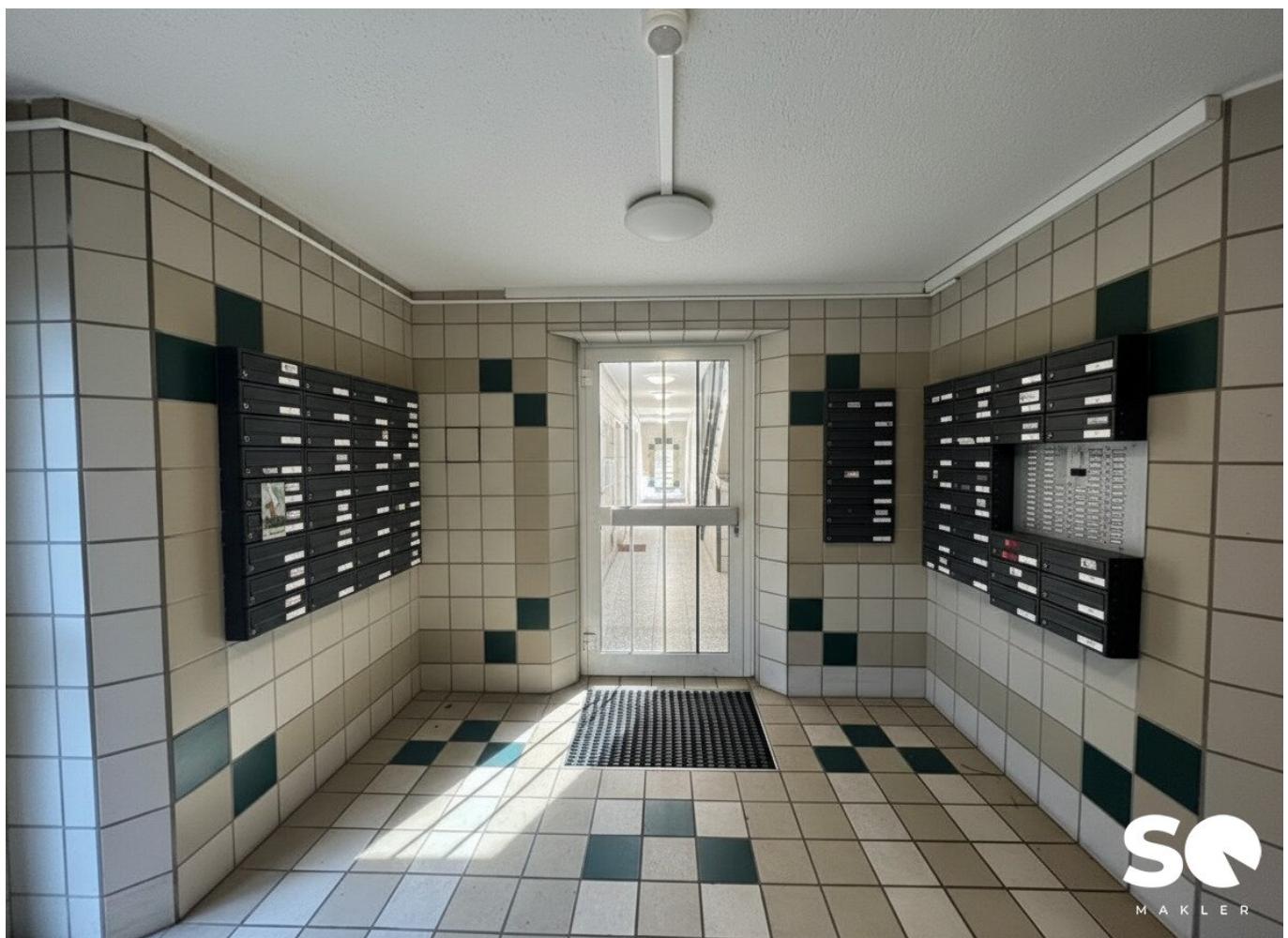
**SE**  
MAKLER



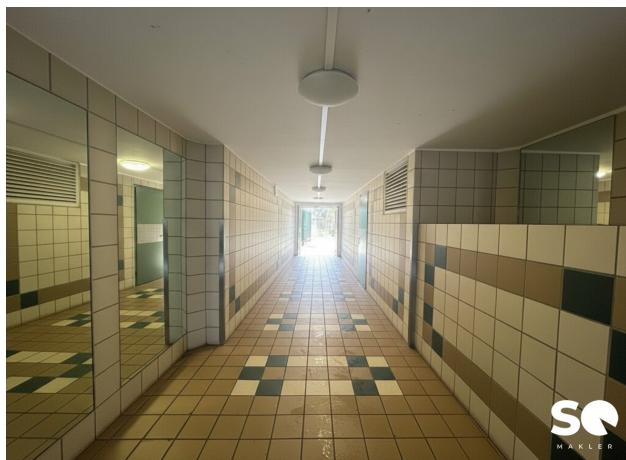
**SE**  
MAKLER



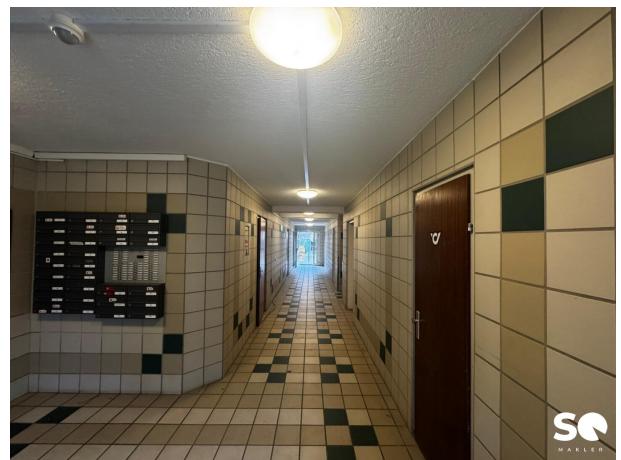
**SE**  
MAKLER



SE  
MAKLER



SE  
MAKLER



SE  
MAKLER





**SC**  
MAKLER



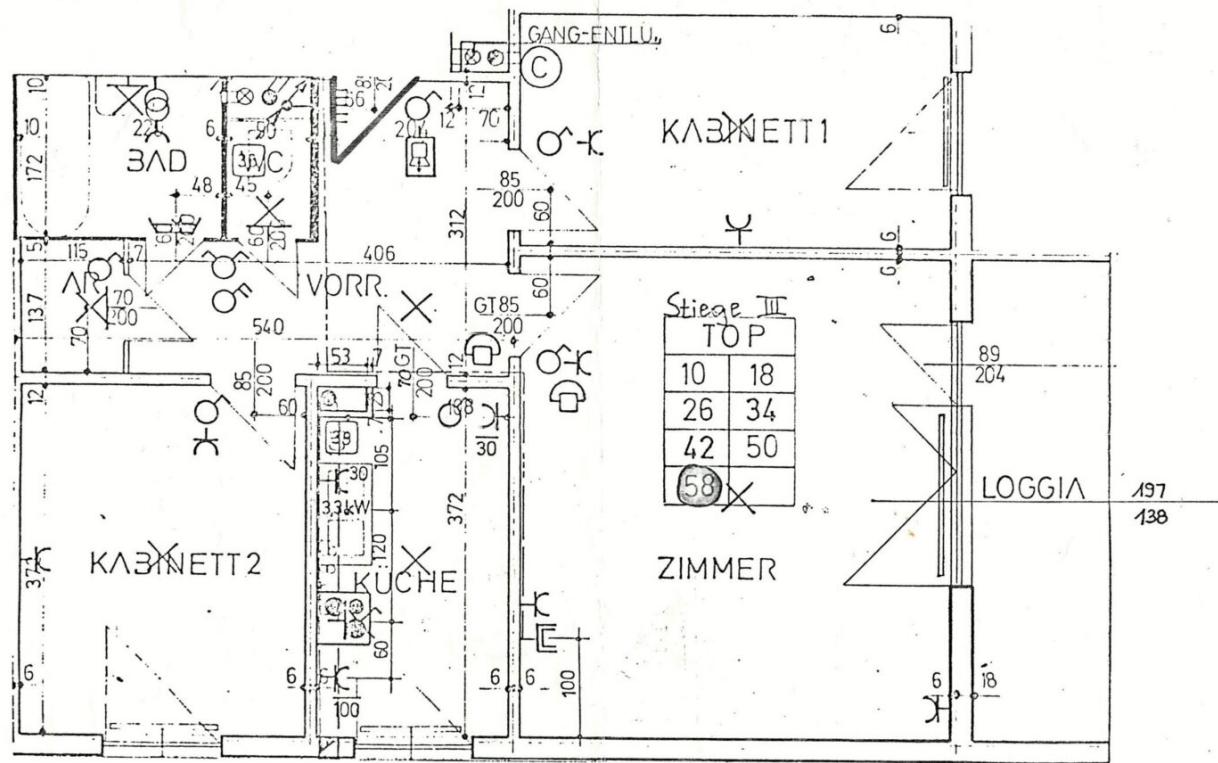
**SC**  
MAKLER



**SC**  
MAKLER



SG  
MAKLER



# Objektbeschreibung

Diese Wohnung bietet eine wunderbar durchdachte Raumaufteilung: Ein heller Vorraum führt in alle Räume, die getrennt voneinander liegen — großzügiges Wohnzimmer, ein oder zwei ruhige Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein Bad mit Badewanne und ein zusätzliches WC. Besonders hervorzuheben ist die **südseitige Loggia**, die als kleine Außenfläche sonnige Stunden und Ausblick über die Dächer Wiens verspricht.

Die Lage im 7. Stock garantiert gute Lichtverhältnisse und Privatsphäre. Zwar befindet sich die Wohnung in einem 1982 errichteten Neubau und ist **sanierungsbedürftig** — doch gerade das eröffnet die Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen und modernen Standards neu zu gestalten. Ideal für Käufer:innen, die ihre Traumwohnung in zentraler Wiener Lage nach individuellen Wünschen realisieren wollen.

## Eckdaten im Überblick:

WNFL gewichtet: Ca. 78m<sup>2</sup>

WNFL: ca. 73m<sup>2</sup>

Loggia: südseitig ca. 5m<sup>2</sup>

Personenlift: ja

Tiefgarage vorhanden, man muss jedoch selbst über die HV einen Platz anfragen

Zimmer: 3

Bad: 1 mit Wanne

WC: Separat

AR: Separat

## Diese Wohnung richtet sich ideal an:

- Selbstnutzerinnen, die sich eine Wohnung mit **Gestaltungsspielraum** schaffen möchten
- Anleger für die Weitervermietung ( kein Richtwert - Neubau!)
- Paare oder kleine Familien, die eine **zentral gelegene, gut aufgeteilte Wohnung mit Außenfläche** suchen

- Personen, die das **urban-städtische Leben mit hoher Lebensqualität** und guter Erreichbarkeit schätzen

Mit etwas liebevoller Sanierung lässt sich hier ein modernes, helles und stilvolles Apartment mitten in Wien realisieren — in einem der lebendigsten und zugleich charmantesten Bezirke der Stadt.

#### **Vertragserrichter:**

Vertragserrichtung und Treuhandschaft durch Kanzlei Mag. Alexander Brezman:

- Kosten 1,5% des Kaufpreises zuzüglich USt, Barauslagen und Beglaubigungskosten des Notars.
- Kosten der Übernahme der Treuhandschaft bei einer Fremdfinanzierung: 0,3% des Fremdfinanzierungsbetrages zuzüglich USt und Barauslagen.

#### **Kosten:**

KP: € 429.000,-

BK's inkl. Heizkosten/ Rücklage und Steuern:

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. Mwst. € 292,03,-

Kontaktdaten:

Für Fragen und Besichtigungen, kontaktieren Sie bitte Frau Ines Guelmami unter [0676 40 60 310](tel:06764060310) oder unter [ines.guelmami@stadtquartier.at](mailto:ines.guelmami@stadtquartier.at)

Weitere Objekte auf:

[www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap