

**(Reserviert) Nähe Raimund Theater: Hofruhelage + Großer Balkon/Loggia + 6 Min. zur U4 + Perfekte Wohnlage + Südwest/Südost-Ausrichtung + Garage optional**



**Objektnummer: 2122/43**

**Eine Immobilie von Riedler Immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	218,34 €
<b>USt.:</b>	21,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

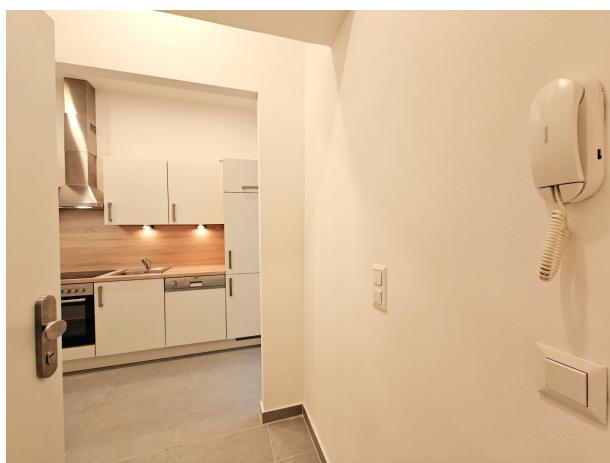
## Ihr Ansprechpartner



**Korbinian Riedler**



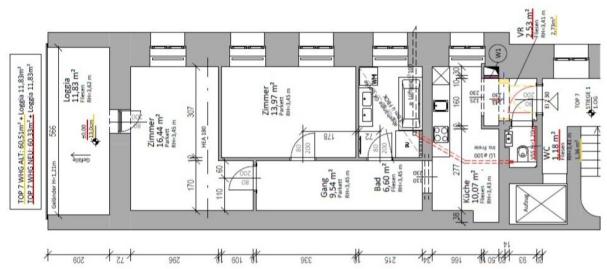


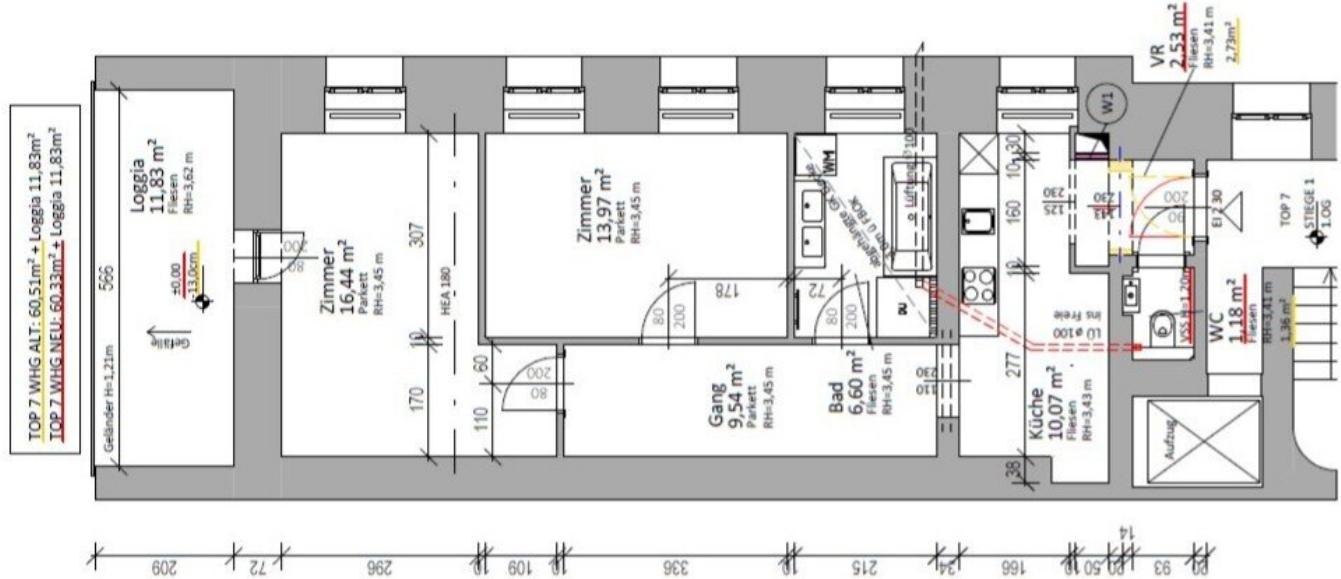












## Objektbeschreibung

Gerne dürfen wir Ihnen diese herrliche Balkonwohnung mit 2 Zimmern im 1. Liftstock eines klassischen Wiener Altbau anbieten. Das Wohnzimmer samt Balkon/Loggia ist in Richtung ruhigen Innenhof ausgerichtet. Im Badezimmer findet man sowohl Dusche als auch Badewanne. Die Wohnung wurde 2020 saniert und das Gebäude selbst wurde 2010 im Zuge des Dachgeschoßausbaus und Lifteinbau sockelsaniert, samt Fernwärmeanschluss. Durch den hervorragenden Zustand ist ein sofortiger Einzug ab Kauf möglich. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Alleinstehende und Jungfamilien. Durch den Stufenlosen Zugang über den Hausflur und Lift, ist auch altersgerechtes Wohnen möglich. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einen Garagenstellplatz auf der angrenzenden Liegenschaft zu kaufen. Lassen Sie sich von dieser Gelegenheit überzeugen.

Grundriss/Ausstattung:

- + Vorraum
- + Flur/Gang mit schöner Küchenzeile erschließt zentral alle Räume
- + Wohnzimmer mit Balkon/Loggia im Innenhof Richtung Süd-Ost
- + Schlafzimmer mit Fenster zum Innenhof Richtung Süd-West
- + Badezimmer mit zwei Waschbecken, Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Fenster
- + WC mit Handwaschbecken
- + Allgemeiner Fahrradstellplatz überdacht im Innenhof
- + Kellerabteil
- + Optional: Garagenstellplatz für 30.000€ zu Kaufen

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.