

**\*MARIAHILFER STRASSE\* TOP-SANIERTE 2  
ZIMMERWOHNUNG MIT LOGGIA**



**Objektnummer: 2411**

**Eine Immobilie von ZÖDI Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	41,33 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	62
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,76
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Paul Zödi**

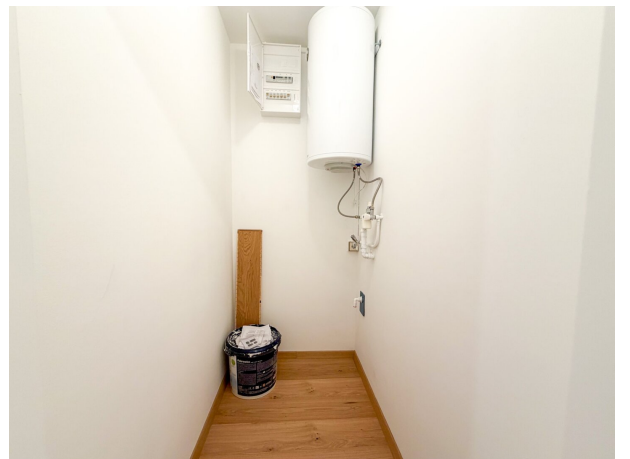
ZÖDI Immobilien GmbH  
Schopenhauerstraße 26 / 1  
1180 Wien

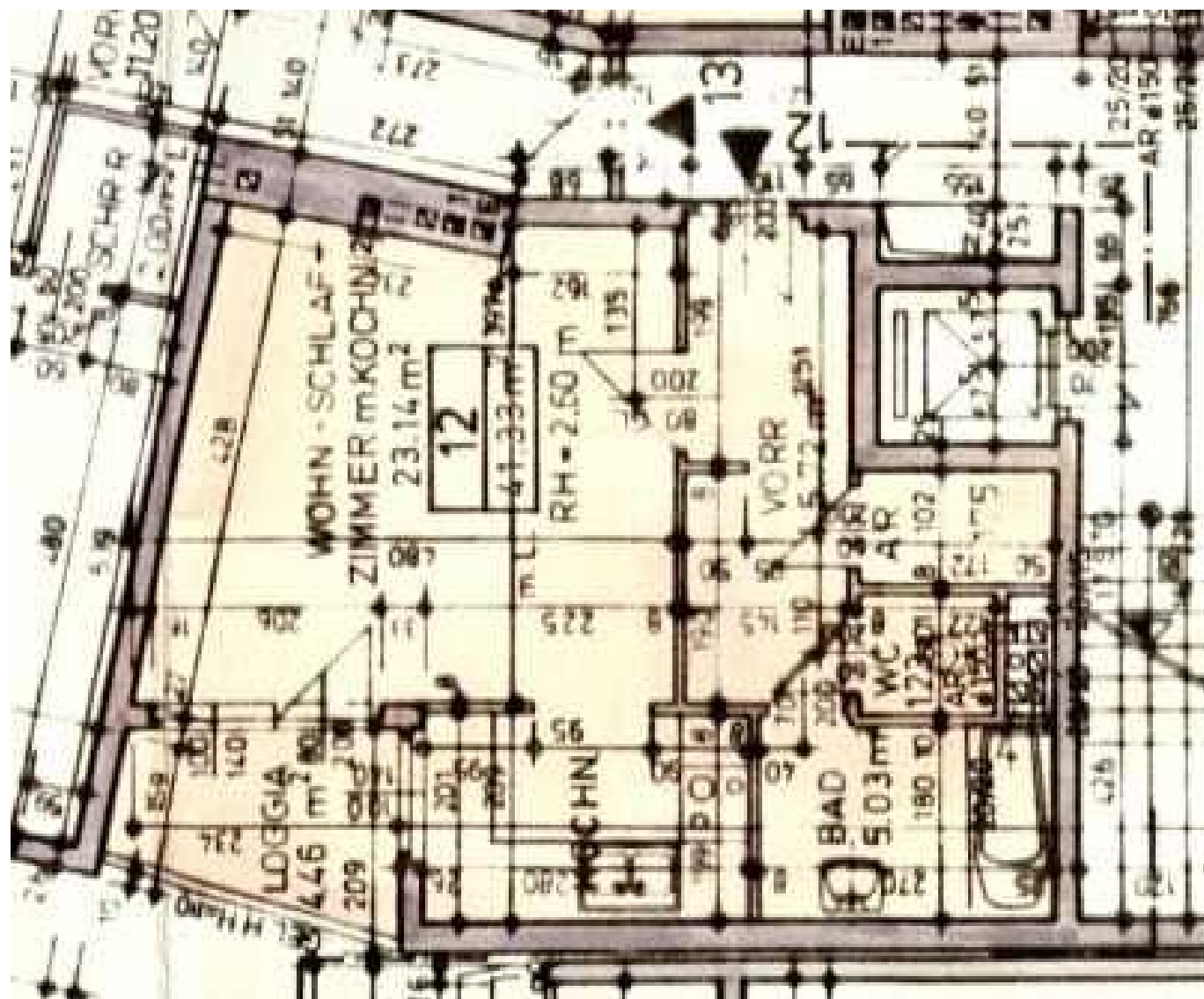
T +43 1 955 04 70  
H +43 676 751 89 71











## Objektbeschreibung

**\*ABSOLUTE RARITÄT\*... 2 ZIMMER-LOGGIAWOHNUNG IN BEGEHRTER LAGE**

---

--

**IHR TRAUM von der eigenen Wohnung - "Perfekt für Eigennutzer und Kapitalanleger"**

---

**\*TOP-MODERN\* - \*HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG\* - \*LIFESTYLE PUR\***

---

Die **moderne 2-Zimmerwohnung** verfügt über eine **Gesamtfläche iHv. ca. 41,33m<sup>2</sup> (ca. 37m<sup>2</sup> WFL und ca. 4,5m<sup>2</sup> LOGGIA)** befindet sich in **einem gepflegten Haus aus 1984 in der Webgasse direkt am Eck zur Mariahilfer Straße**. Die Wohnung ist **hell, modern und lebenswert**.

**"ÜBERZEUGEN SIE SICH SELBST"**

### **HARD FACTS:**

- TOP-LAGE
- Beste Infrastruktur
- Smarter Grundriss
- 2 Zimmer
- Herrliche LOGGIA
- Modernes Bad mit Badewanne
- Separates WC

- Abstellraum
- Keller

#### **HIGHLIGHTS AUSSTATTUNG:**

- Hochwertiger Parkettboden
- Modernes Bad mit Spiegel
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Abstellraum mit WM-Anschluss
- Traumhafte LOGGIA

---

**"JETZT SCHNELL SEIN"** - VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN UND SICHERN SIE SICH DIESE RARITÄT IN BESTLAGE.

Ihr **Vorteile** auf einen Blick:

- **LAGE LAGE LAGE**
- **Ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer**
- **Perfekte Wertanlage in hervorragender Mikrolage**



## **"Die PERFEKTE WOHNUNG MIT VIEL POTENTIAL - IHRE CHANCE AUFS EIGENHEIM ODER INVESTMENT"**

**SPAREN SIE JETZT BEIM KAUF 1,1% GRUNDBUCHEINTRAGUNGSGEBÜHR SOWIE 1,2% PFANDRECHTEINTRAGUNGSGEBÜHR!!!**

**TIPP:** Lassen Sie sich zusätzlich exklusiv und kostenlos hinsichtlich einer passenden **Finanzierung beraten!**

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 <500m

#### **Kinder & Schulen**

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