

## **4-Room Apartment with Balcony in Excellent Location**



1.jpg

**Objektnummer: 1990/55**

**Eine Immobilie von Vienna Housing Service**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 123,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.290,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.773,82 €
<b>Kaltmiete</b>	2.081,82 €
<b>Betriebskosten:</b>	253,00 €
<b>USt.:</b>	208,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Marc Slomovits**

Vienna Housing Service  
Negerlegasse 2

1020 Wien

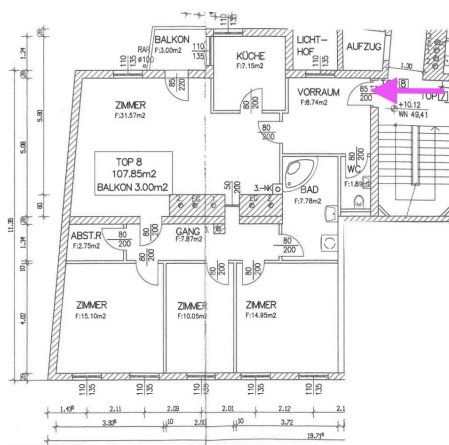
T 06648328757

H 06648328757

Gerne stehe ich Ihnen f

Verfügung.

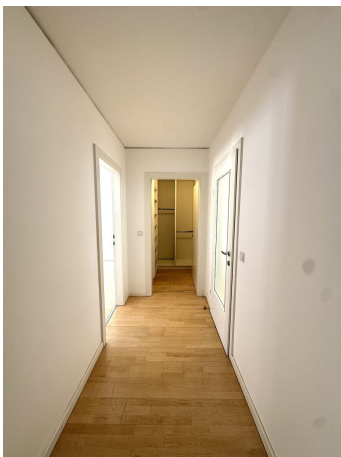
gstermin zur





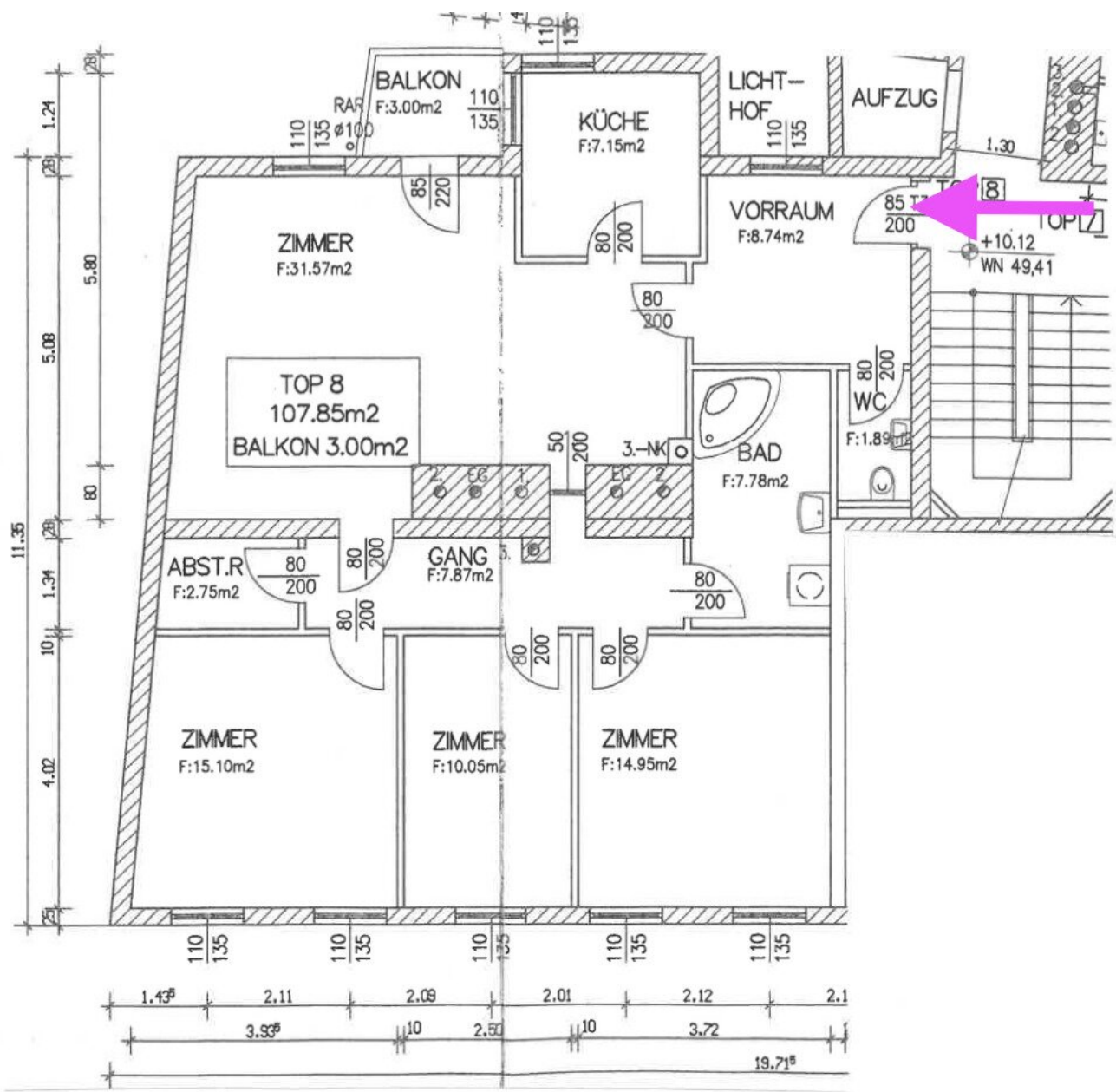












## Objektbeschreibung

**An English description can be found further below.**

Diese helle und sehr gepflegte Wohnung befindet sich in einem der schönsten Abschnitte der Barnabitingasse, direkt in der Fußgängerzone und nur wenige Schritte von der Mariahilfer Kirche entfernt. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit dem lebendigen Flair des 6. und 7. Bezirks. Der kleine Park beim Haus des Meeres, der Wiener Naschmarkt, das MuseumsQuartier sowie auch die Hofburg sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung liegt im **dritten Stock mit Lift** eines ansprechenden und gut erhaltenen Wohnhauses, wobei dieser Gebäudeteil im Jahr 2000 errichtet wurde. Der Hauseingang befindet sich direkt in der Fußgängerzone. Der **südseitig ausgerichtete Balkon** blickt in einen begrünten Innenhof mit altem Baumbestand und bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit mitten in der Stadt.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet. Die U3 Station Neubaugasse ist rund 100 Meter entfernt und wird künftig auch von der neuen U2 Linie bedient. Die Buslinien 13A und 14A bieten eine direkte Verbindung zum Wiener Hauptbahnhof. In der näheren Umgebung stehen mehrere öffentliche Garagen mit anmietbaren Stellplätzen zur Verfügung.

Die Wohnung verfügt über rund **108 Quadratmeter Wohnfläche** mit einer **durchdachten Raumaufteilung**. Vom Vorraum gelangt man in einen **großzügigen Wohn und Essbereich** mit offener Verbindung zur **Küche**. Von hier aus ist auch der **Balkon** zum ruhigen Innenhof begehbar. Ein zentraler Gang führt zu **drei weiteren Zimmern**, die sich als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignen, sowie zu einem **begehbaren Kleiderschrank** und dem Hauptbadezimmer.

Das großzügige Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Bidet ausgestattet. Ein separates Gäste WC befindet sich in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs. Zusätzlich gehört ein praktischer Einlagerungsraum im Keller zur Wohnung.

Die Wohnung präsentiert sich in einem klaren und zeitlosen Stil. In den Wohnräumen ist Ahornparkett verlegt, Bad und WC sind mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen ausgestattet. Die Fenster verfügen über Kunststoffrahmen, die Beheizung erfolgt mittels Gas, und das gesamte Gebäude befindet sich in sehr gutem Zustand.

**Das Vienna International Centre ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa 25 Minuten erreichbar.**

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und stehe für eine Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung.

---

## English

**The Vienna International Centre can be reached by public transport in about 25 minutes.**

This **bright and very well-maintained apartment** is located in one of the most attractive sections of **Barnabitengasse**, directly in the **pedestrian zone** and just a few steps from Mariahilf Church. The location combines quiet residential living with the vibrant atmosphere of the 6th and 7th districts. The small park next to the Haus des Meeres, the Vienna Naschmarkt, the MuseumsQuartier and even the Hofburg are all within comfortable walking distance.

The apartment is situated on the **third floor** of an appealing and well-kept residential building **with an elevator**. This part of the building was constructed in 2000, and the entrance is located directly in the pedestrian zone. The south-facing balcony overlooks a green courtyard with mature trees and offers a peaceful retreat right in the heart of the city.

**Public transport** connections are excellent. The U3 station Neubaugasse is approximately 100 metres away and will also be served by the new U2 line in the future. Bus lines 13A and 14A provide a direct connection to Vienna's main train station. Several public garages with rentable parking spaces are available in the immediate vicinity.

The apartment offers **approximately 108 square metres** of living space with a **well-thought-out layout**. From the entrance hall, you enter a spacious **living and dining area** with an open connection to the **kitchen**. The **balcony**, facing the quiet courtyard, is accessible from this area. A central hallway leads to **three additional rooms** suitable as bedrooms, guest rooms or a home office, as well as a **walk-in wardrobe** and the main **bathroom**.

The generous bathroom is fitted with a walk-in shower, bathtub, double sink, WC and bidet. A separate guest toilet is located near the entrance area. A practical storage room in the basement is also included.

The apartment features a clean and timeless design. Maple parquet flooring runs throughout the living areas, while the bathroom and WC are finished with high-quality stoneware tiles. The windows have plastic frames, the heating is gas-based, and the entire building is in very good condition.

I look forward to your enquiry and am happy to arrange a viewing at any time.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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