

**+++ PROVISIONSFREI - ERSTBEZUG - 2-3 ZIMMER -  
MARIAHILFER STRAÙE - HELLER ALTBAU HOCHWERTIG  
SANIERT +++**



**Objektnummer: 439**

**Eine Immobilie von AES Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,71 €
<b>USt.:</b>	16,17 €

## Ihr Ansprechpartner

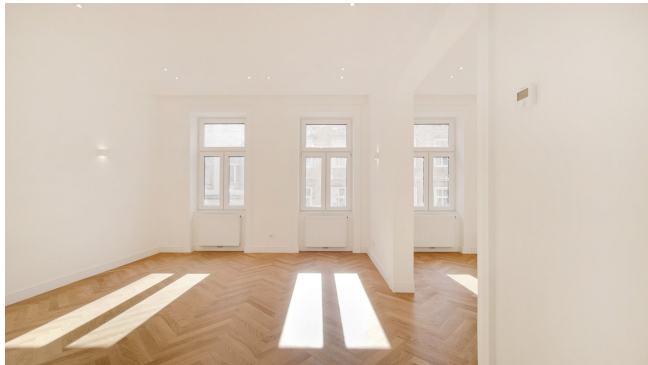


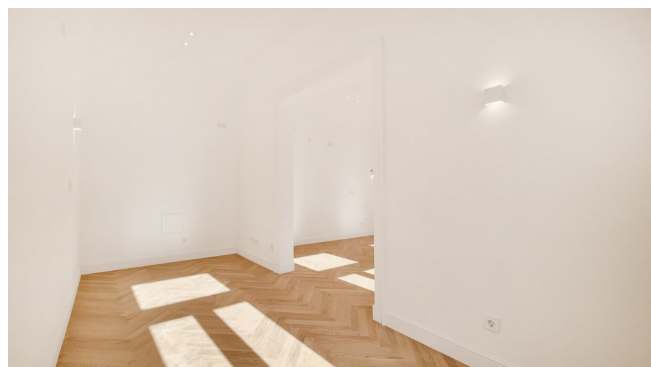
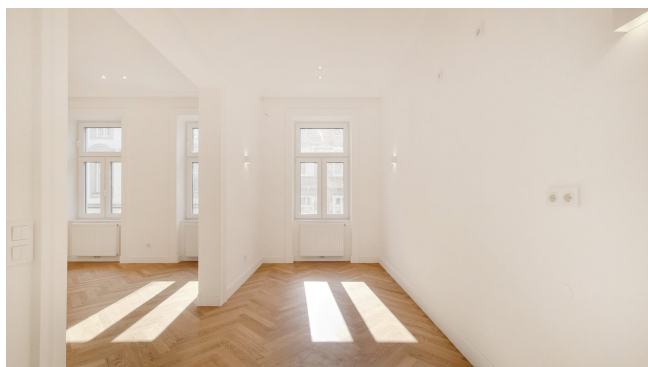
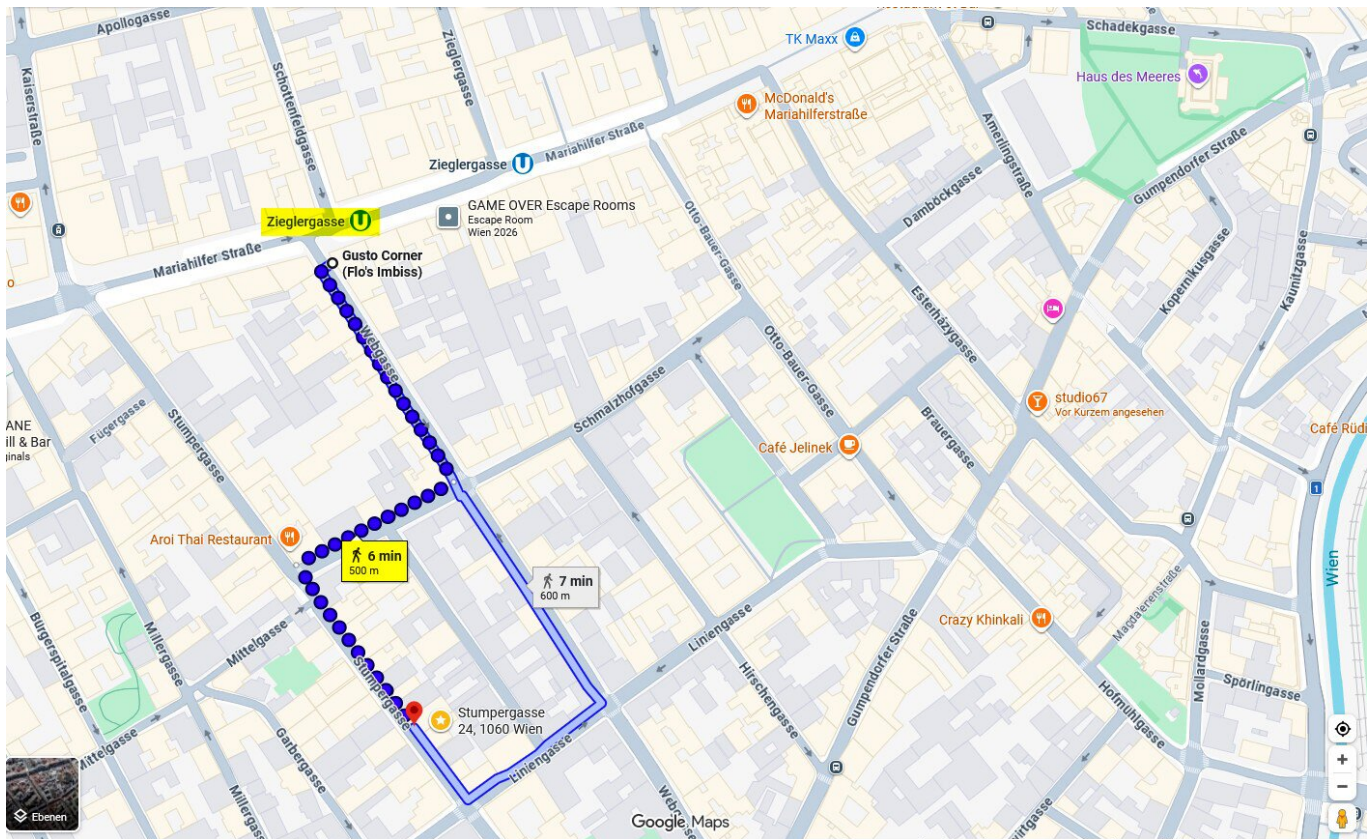
**Mag. Chinara Tuganbayeva**

AES Consulting GmbH  
Taubstummengasse 13 / 5a  
1040 Wien

T +43 1 205 83 99  
H +43 676 678 11 75

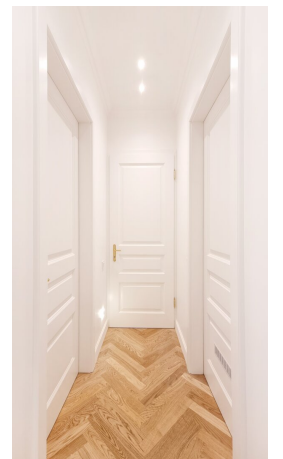
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





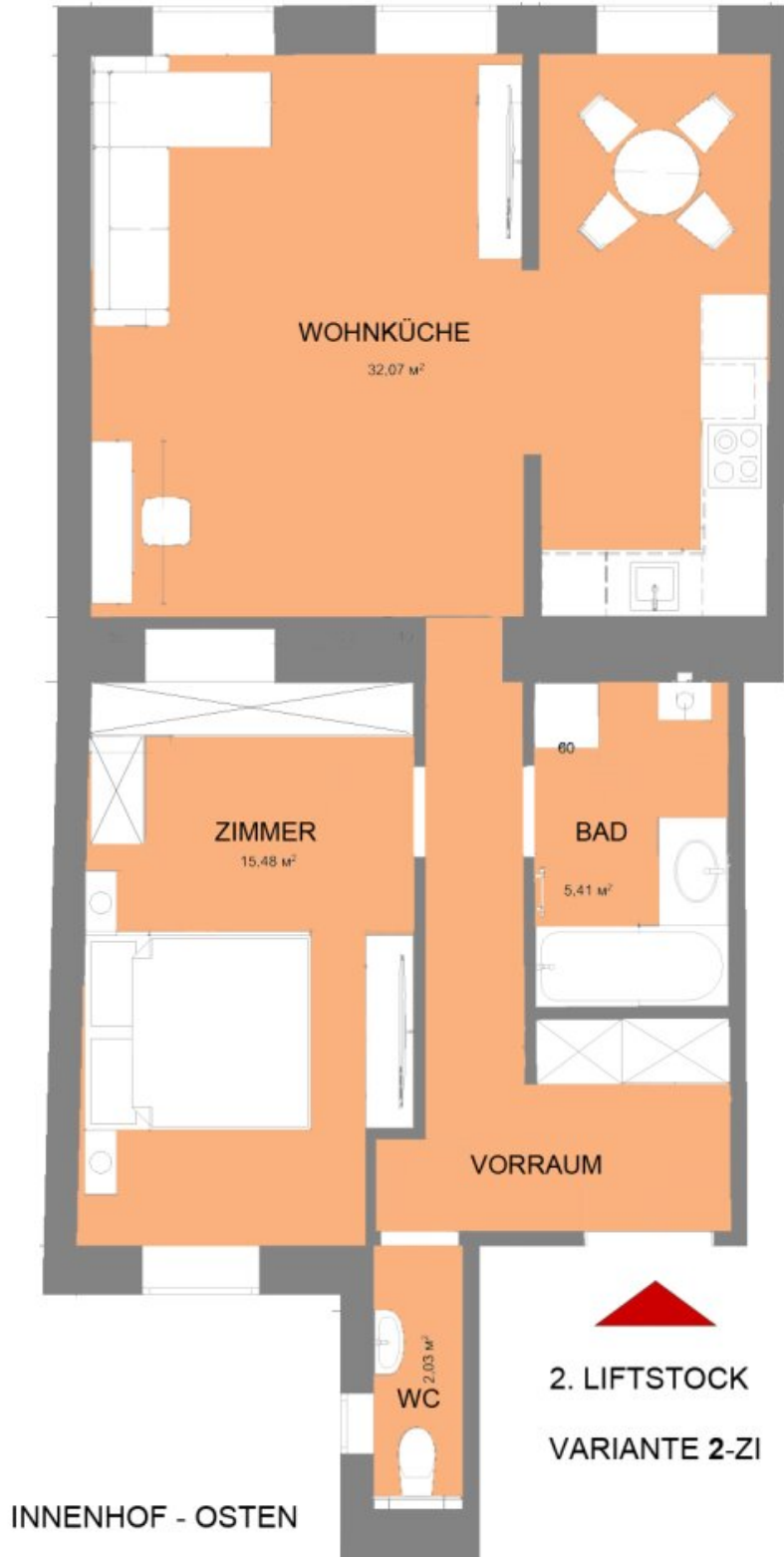




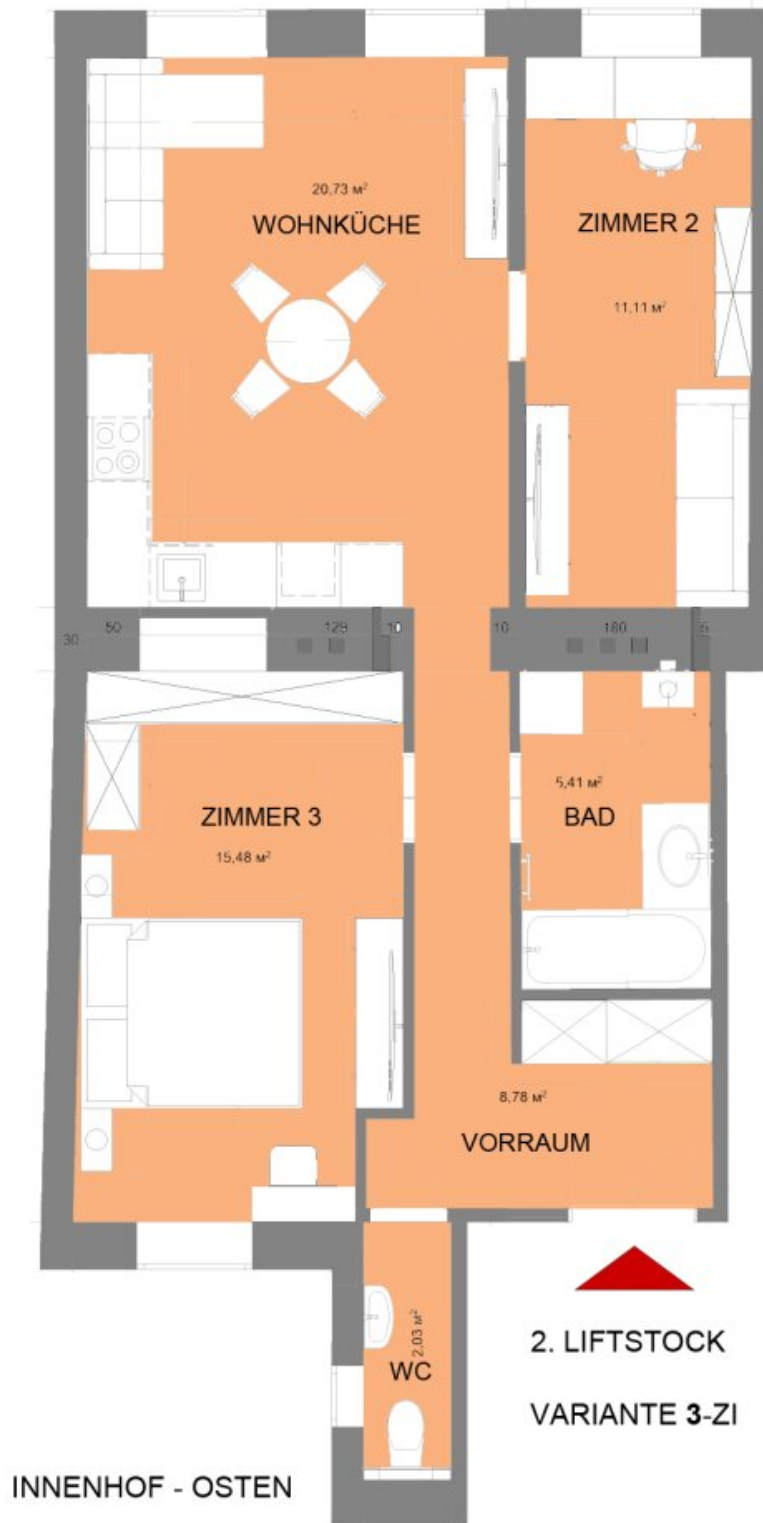




STUMPERGASSE - WESTEN



STUMPERGASSE - WESTEN



## Objektbeschreibung

\*\*\* VIDEO-Rundgang verfügbar - einfach Anfrage absenden \*\*\*

\*\*\* VIDEO tour available - simply send an inquiry \*\*\*

- **2.OG mit Lift in ruhiger Seitengasse**
- **viel Tageslicht und absolute Ruhelage**
- **moderner Altbau-Erstbezug nach Kernsanierung**
- **gepflegtes Haus mit gegliederter Fassade**
- **durchgesteckte Wohnung mit Ost-West Ausrichtung**
  
- **neue hochwertige Flügeltüren im Alt-Wien Stil**
- **neue moderne dreifach verglaste Isolierfenster**
- **neue erstklassige Gasterme von Vaillant**
- **neuer Fischgrät-Parkettboden aus Eiche**
- **neues Design-Badezimmer und separate Toilette**

**2-3 Zimmer** (Anpassung nach Wunsch des Käufers möglich - doppelte Anschlüsse für Küche vorhanden)

**Wohnnutzfläche ca. 65 m<sup>2</sup> + Kellerabteil ca. 5 m<sup>2</sup>**

**Stellplatz** in Dauermiete in der Nachbarschaft **möglich**

**Laufende monatliche Kosten brutto:**

Betriebskosten € 177,88

Reparaturfonds € 110,56

**GESAMT € 288,44**

Reparaturrücklage des Hauses weist ein **Guthaben von ca. 90.000 €** auf, es sind keine Sanierungen geplant.

Der Heizwärmebedarf beträgt **89 kWh/m<sup>2</sup>.a**, Energiewert C.

---

Nutzen Sie die Vorteile einer hochwertig sanierten Wohnung mit ausgezeichnete Infrastruktur:

- + Erstbezug nach Kernsanierung
- + beste Infrastruktur bei der Mariahilferstraße
- + absolut ruhige Seitengasse und Innenhof
- + hochwertige Eichenholzböden in den Wohnräumen
- + Designer-Badezimmer und Toilette
- + hochwertige Flügeltüren
- + alles neu – Fenster, Elektrik, Heizung, Türen, Wände, Sanitär
- + einbruchshemmende Sicherheitstüre sowie moderne Vaillant-Therme
- + Dreifachverglasung bei modernen Isolierfenstern

- + unabhängige Gasetagenheizung
- + Sanitäranlagen von Villeroy&Boch und Hansgrohe
- + Glasfaser Magenta-Anschluss für ultraschnelles Internet

Diese helle, gemütliche, ruhige und moderne **Erstbezug City-Wohnung** befindet sich in der Stumpergasse - ums Eck von der Mariahilferstraße.

Nur 500 m von U3 Zieglergasse – mit **ausgezeichneter Infrastruktur und Verkehrsanbindung** in der unmittelbaren Umgebung.

Das nahegelegene Umfeld - vor allem die Mariahilferstraße - hat einen **sehr urbanen Charakter** und verfügt über eine **umfassende Nahversorgung** (Einkaufsstraße, Supermärkte, Bäcker, Fitnesscenter, etc.) sowie eine große Auswahl an Gastronomiebetrieben.

Die Wohnung liegt im 2. OG mit Lift eines 4-geschossigen Altbauhauses aus den 1890er Jahren mit ausgebautem Dachgeschoss – und ist **hell und ruhig**. Das Wohnhaus ist sehr gepflegt.

Sie begeistert mit **moderner Ausstattung**, perfekter Raumaufteilung sowie hellen gemütlichen Räumen. Sie ist als durchgesteckte Wohnung in Ost-West-Richtung ausgerichtet und bietet daher ein ausgeglichenes Raumklima.

Die Wohnung verfügt über einen sehr praktischen Grundriss, die Wohnräume sind freundlich und ausgesprochen hell, das Badezimmer und die Toilette sind separat. Geheizt wird mittels unabhängiger **Gas-Etagenheizung**.

#### SEHR GUTE RAUMAUFTEILUNG:

- + praktischer Vorraum mit Nische für einen großen Schrank
- + heller geräumiger westseitiger Wohnraum mit offener Küche
- + großes ostseitiges Schlafzimmer mit Garderobe und Home-Office
- + drittes kleines Zimmer optional möglich
- + modernes Badezimmer mit Badewanne

+ separate Toilette mit Fenster

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **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