++ Nur wenige Schritte vom Haus des Meeres und Mariahilfer Straße entfernt + Moderne Terrassenwohnung 62m², 1060 Wien – Top Ausstattung, Fußbodenheizung/Klima/Lift ++



Objektnummer: 1587/65013

Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,73 m²
Nutzfläche:	69,76 m²
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 149,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	549.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706
F +43 1 810 07 33 24





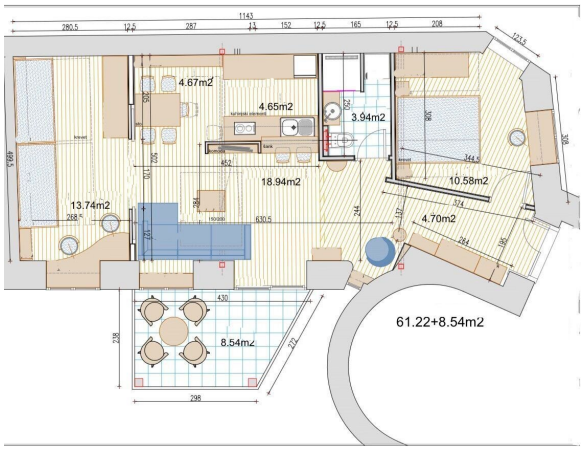









BUILT BY MUSIC


4.67m2
4.65m2
3.94m2
18.94m2
10.58m2
13.74m2
4.70m2
8.54m2
61.22+8.54m2















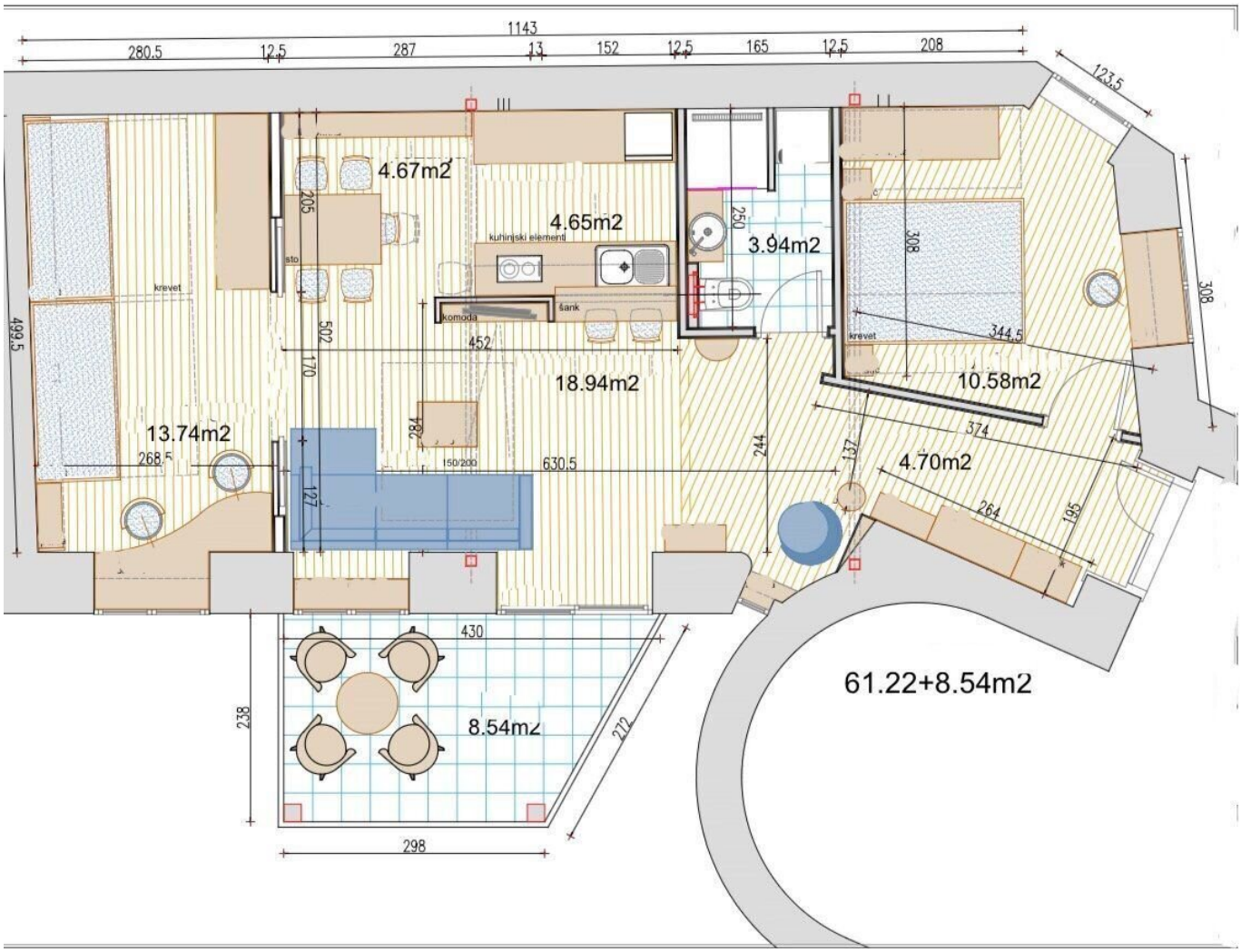

Anwohnerparken
6. Bezirk
lt. Amtsblatt
Wien 41/2018
WOS






Schlauchanschluss




1143
280.5
12.5
287
13
152
12.5
165
12.5
208
123.5
4.67m2
4.65m2
kuhinjski elementi
3.94m2
250
308
sto
205
krevet
499.5
502
170
452
komoda
šank
18.94m2
10.58m2
344.5
374
13.74m2
268.5
284
150/200
630.5
244
137
4.70m2
264
195
127
430
61.22+8.54m2
238
8.54m2
272
298

Objektbeschreibung

Diese 2018 generalsanierte Eigentumswohnung im 2. Liftstock vereint modernsten Wohnkomfort mit einer der begehrtesten Lagen Wiens. Auf ca. 62 m² Wohnfläche erwartet Sie eine perfekte 3-Zimmer-Aufteilung, die durch hochwertige Materialien und exklusives Design besticht. Ein besonderes Highlight ist die ca. 8,5 m² große Südwest-Terrasse, die sonnige Stunden im Freien garantiert.

Besonderheiten auf einen Blick:

- **Zustand:** Generalsaniert 2018 (Top-Zustand).
- **Klima & Wärme:** Fußbodenheizung (Gas) sowie eine Klimaanlage in jedem Zimmer für optimales Raumklima das ganze Jahr über.
- **Ausstattung:** Edle Parkettböden, hochwertige Design-Möbel und eine moderne Einbauküche.
- **Barrierefreiheit:** Das Badezimmer ist barrierefrei gestaltet.
- **Sicherheit:** Installierte Alarmanlage für Ihr sicheres Gefühl.
- **Außenbereich:** Ruhige 8,5 m² Terrasse mit idealer Südwest-Ausrichtung.

Raumaufteilung

- Großzügiger Wohn-Essbereich mit integrierter Design-Küche - 28,62m²
- Zwei separat begehbare Zimmer - 13,74m² und 10,58m² (ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer).
- Modernes, barrierefreies Badezimmer - 3,94m²

- Direkter Zugang zur Terrasse (8,54m²) vom Wohnbereich.

- Vorraum 4,70m²

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in absoluter Bestlage des 6. Bezirks (Mariahilf) in der Gumpendorfer Straße 46,nur wenige Schritte vom Haus des Meeres und Mariahilfer Straße entfernt

- **Freizeit:** Das Haus des Meeres und der Esterházypark liegen praktisch vor der Haustür.

- **Shopping:** Die Mariahilfer Straße, Wiens größte Einkaufsstraße, ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

- **Anbindung:** Der 1. Bezirk (Innere Stadt) ist fußläufig oder schnell mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

- **Nahversorgung:** Erstklassige Restaurants, Cafés und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 62 m²

- **Zimmer:** 3

- **Terrasse:** ca. 8,5 m² (S/W)

- **Stockwerk:** 2. Stock (mit Lift)

Kaufpreis: **549.000- Lasten und Bestandsfrei**

Monatliche Vorschreibung BK:

Aufzugskosten 18,19 10%

Rücklage 72,47 0%

Betriebskosten 138,37 10%

Netto gesamt 229,03

10% USt 15,66

Summe EUR 244,69

==========

Rep.Rücklage Stand per 31.12.2025 **Guthaben EUR *****67.306,98-**

==========

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

%Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME,TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: **+43 (0)699 116 08 706**

E-mail: office@direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap