

**++ Nur wenige Schritte vom Haus des Meeres und  
Mariahilfer Straße entfernt + Moderne Terrassenwohnung  
62m<sup>2</sup>, 1060 Wien – Top Ausstattung,  
Fußbodenheizung/Klima/Lift ++**



**Objektnummer: 1587/65013**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	69,76 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



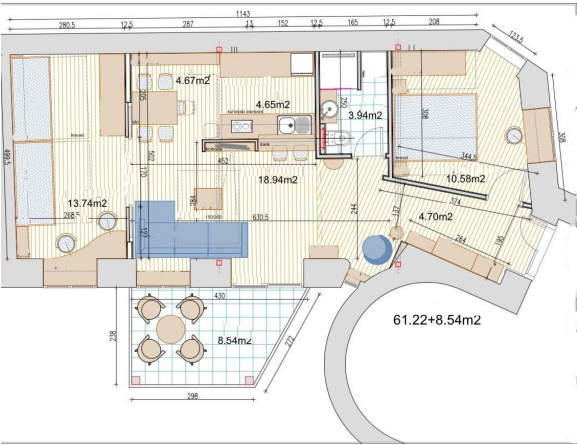
**Snezana Benes**

“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

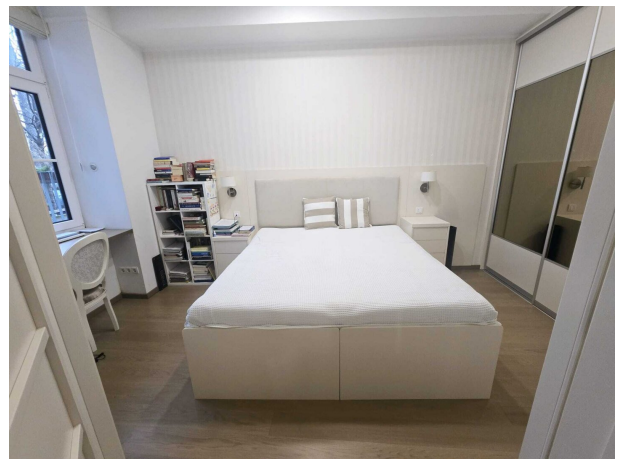














## Objektbeschreibung

Diese 2018 generalsanierte Eigentumswohnung im 2. Liftstock vereint modernsten Wohnkomfort mit einer der begehrtesten Lagen Wiens. Auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine perfekte 3-Zimmer-Aufteilung, die durch hochwertige Materialien und exklusives Design besticht. Ein besonderes Highlight ist die ca. 8,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Terrasse mit idealer Südwest-Ausrichtung.

Raumaufteilung

- Großzügiger Wohn-Essbereich mit integrierter Design-Küche - 28,62m<sup>2</sup>
- Zwei separat begehbare Zimmer - 13,74m<sup>2</sup> und 10,58m<sup>2</sup> (ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer).
- Modernes, barrierefreies Badezimmer - 3,94m<sup>2</sup>

- Direkter Zugang zur Terrasse ( 8,54m<sup>2</sup>) vom Wohnbereich.
- Vorraum 4,70m<sup>2</sup>

## 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 Esterházy park 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 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Terrasse:** ca. 8,5 m<sup>2</sup> (S/W)
- **Stockwerk:** 2. Stock (mit Lift)

**Kaufpreis: 549.000- Lasten und Bestandsfrei**

**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