

Viel Raum zum Wohlfühlen – 3 Zimmer mit Balkon in Mariahilf



Objektnummer: 22788
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linke Wienzeile 156
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	104,47 m²
Nutzfläche:	116,32 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	485.000,00 €
Provisionsangabe:	

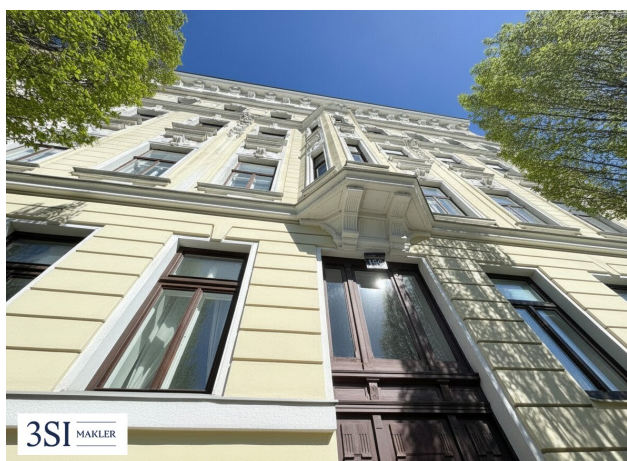
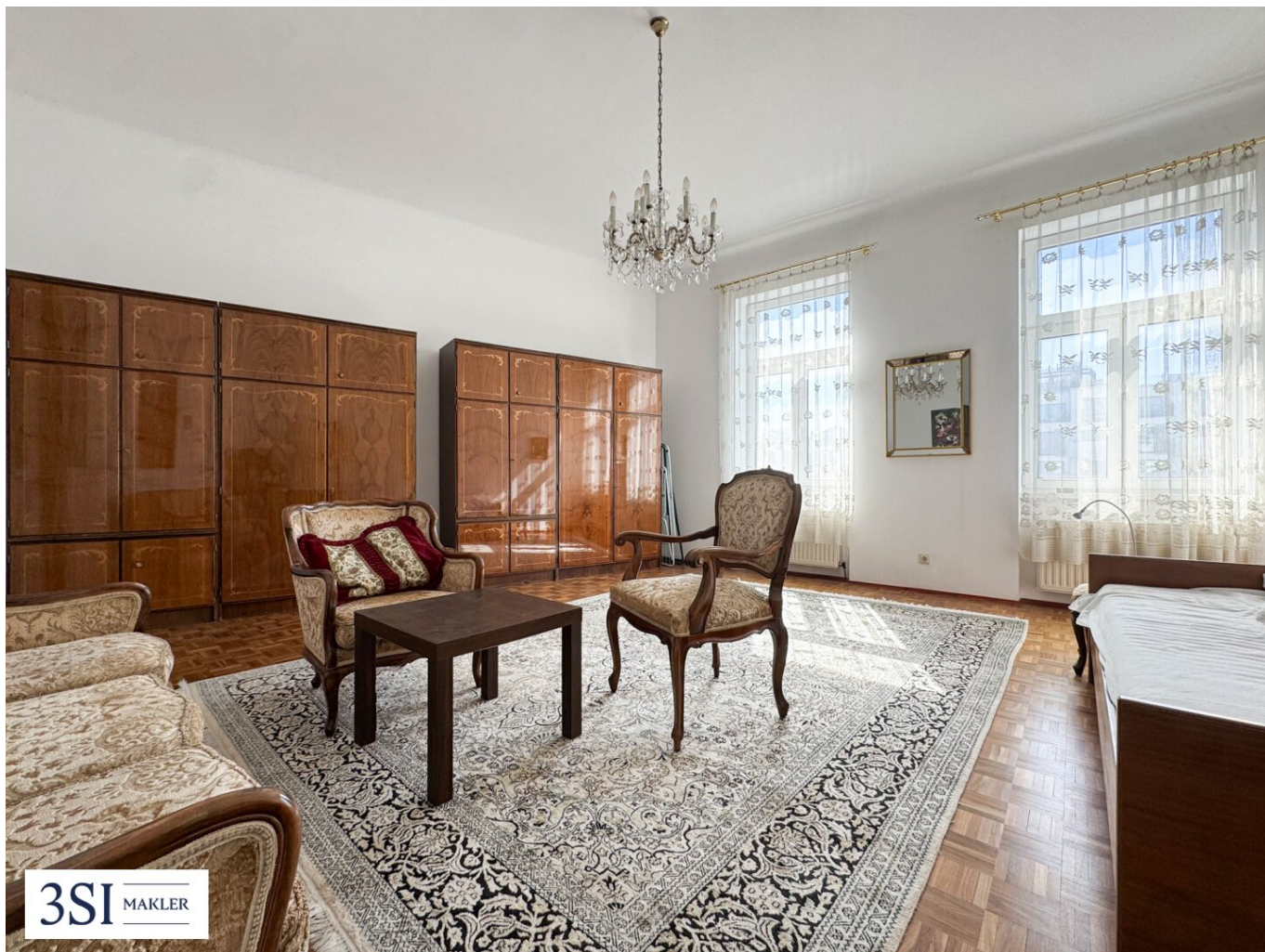
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

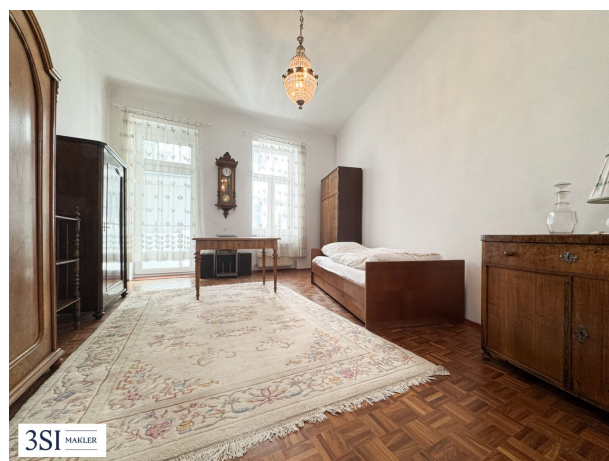
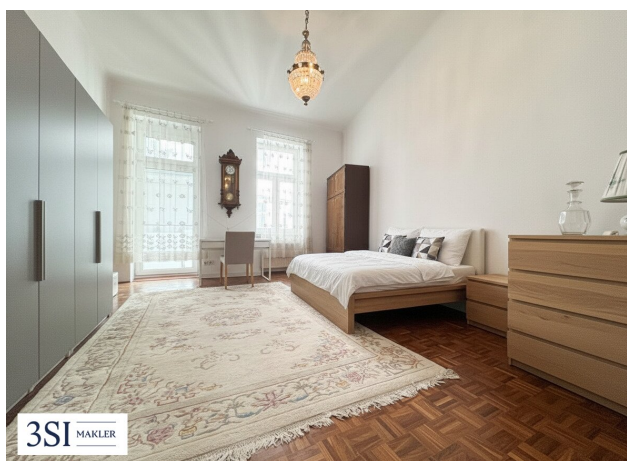
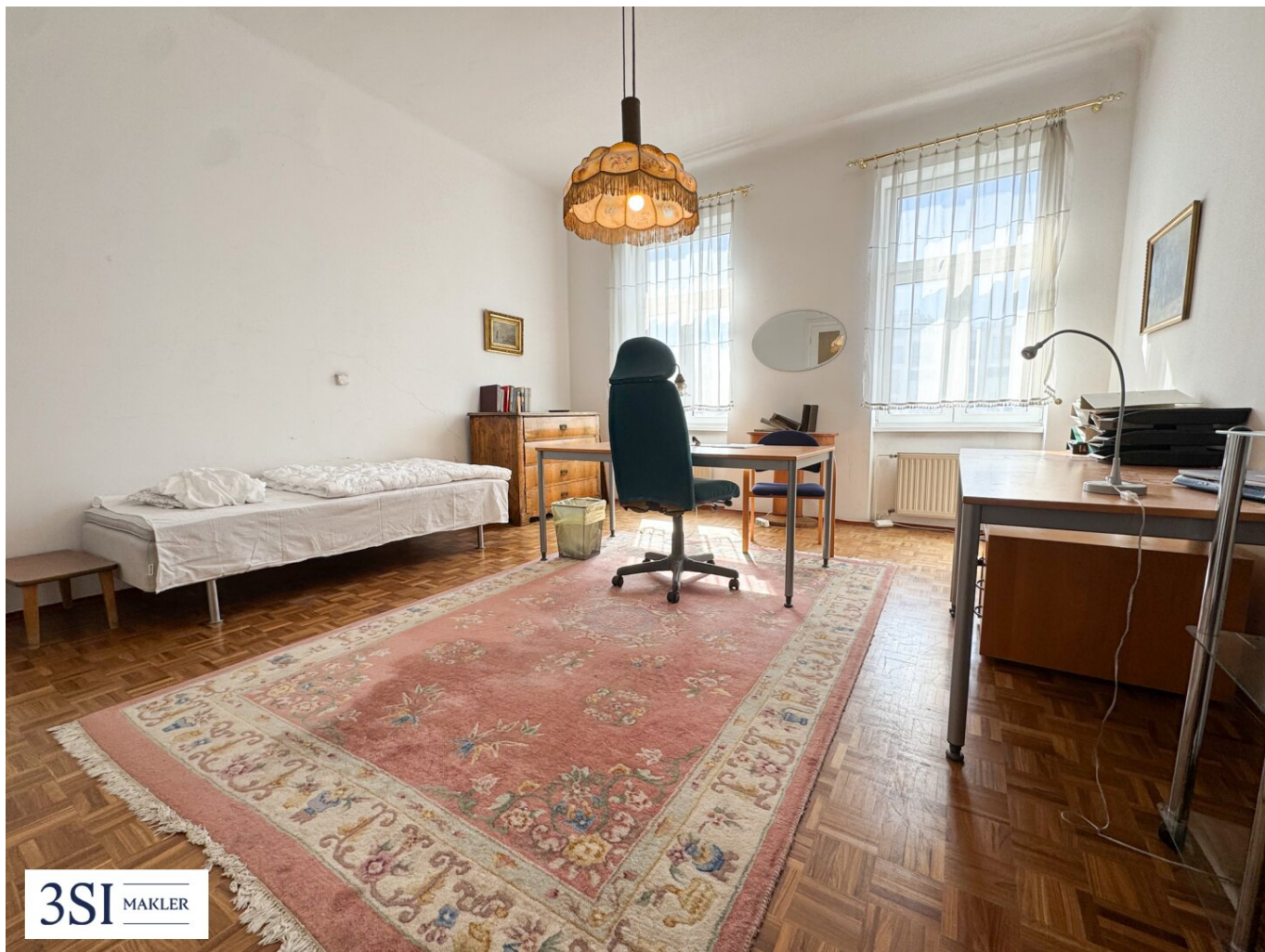
Ihr Ansprechpartner

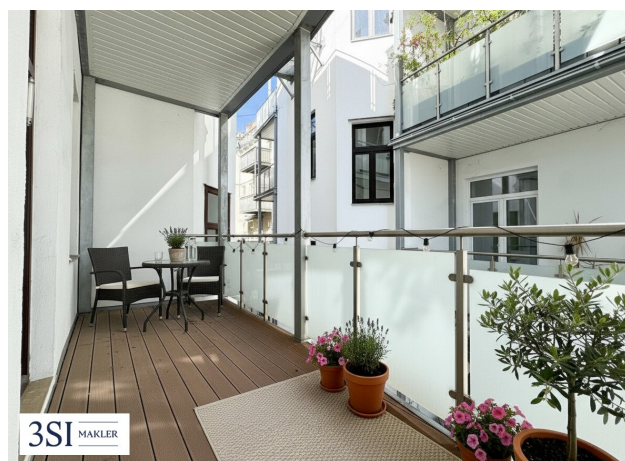
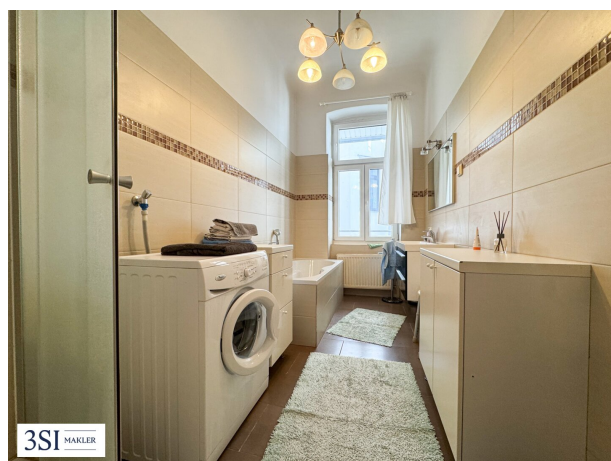


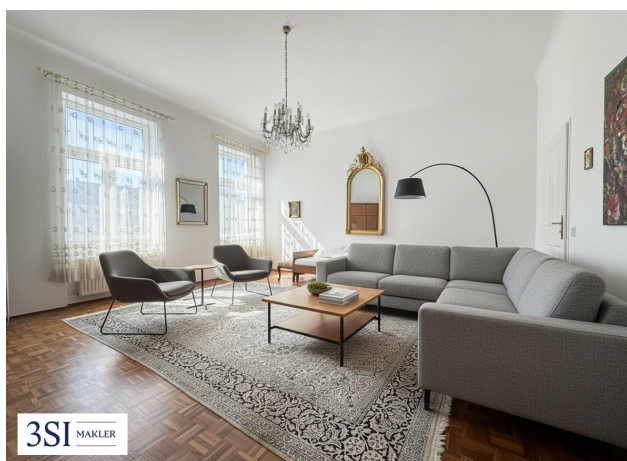
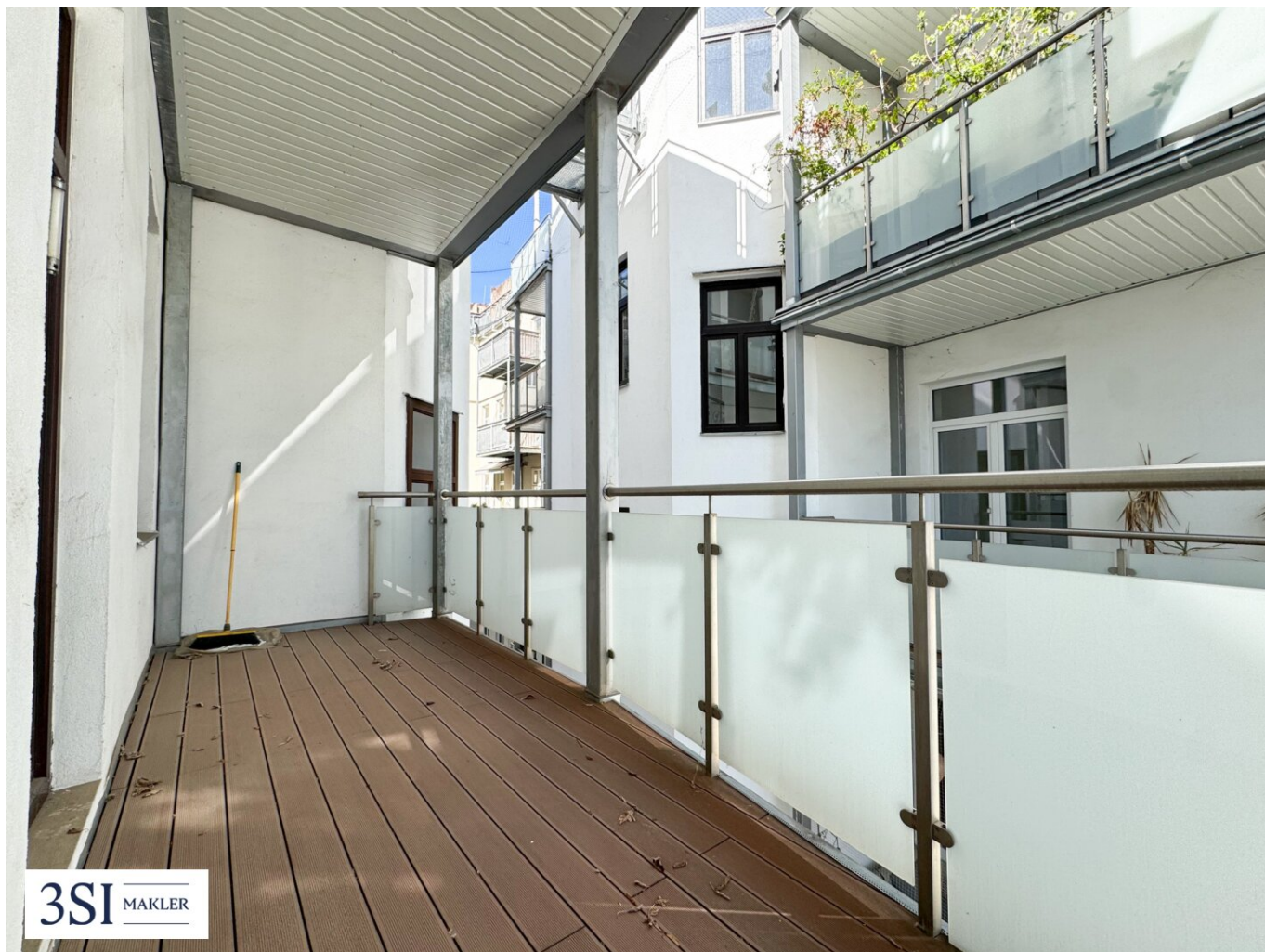
Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien











3SI MAKLER

Linke Wienzeile 156
1060 Wien

Top 10 • 3.OG

- 1 WC
- 2 Ar
- 3 Vor.
- 4 Zimmer
- 5 Bad
- 6 Flur
- 7 Küche
- 8 Zimmer
- 9 Zimmer
- 10 Balkon



Rei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

A4 M 1:100 0 5

Die in der Plananstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021.

Objektbeschreibung

Top 10 - 3. OG

Diese sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung vereint Komfort, Stil und eine durchdachte Raumaufteilung. Zwei großzügige Schlafzimmer bieten Rückzugsorte zum Entspannen, während das helle Wohnzimmer mit seinen freundlichen Fenstern zum gemütlichen Beisammensein einlädt.

Die separate Küche lässt sich ideal zum Kochen und Genießen nutzen. Das Badezimmer mit Fenster bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche – perfekt für entspannte Wohlfühlmomente oder den schnellen Start in den Tag. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort, und der praktische Abstellraum bietet wertvollen Stauraum.

Besonders schön: der hofseitige Balkon. Hier können Sie morgens Ihren Kaffee in der Sonne genießen, den Feierabend entspannt ausklingen lassen oder einfach frische Luft und Ruhe genießen – ein echter Wohlfühlort mitten in der Stadt.

Das Haus wurde im Jahr 2013 umfassend saniert und erstrahlt seitdem in neuem Glanz. Es erhielt unter anderem eine neue Fassade, modernisierte Steigleitungen sowie ein neues Dach im Zuge des Dachgeschossausbaus. Ergänzt wurde das Gebäude durch einen Lift, sowie einen neu gestalteten Eingangsbereich, der einen einladenden ersten Eindruck vermittelt.

Die Lage der Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und vielfältige Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

Optional steht im Innenhof ein Doppelparkplatz um € 46.000,- zur Verfügung.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Lage

Die Wohnung überzeugt durch ihre sehr gute Lage: In unmittelbarer Nähe befindet sich die U4-Station Margaretengürtel, ebenso wie diverse Buslinien wie 57A und 14A, die eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bieten.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der Naschmarkt, Wiens beliebter Treffpunkt für kulinarische Genüsse und besondere Einkaufserlebnisse. Auch die nahegelegene Gumpendorfer Straße sorgt für eine hervorragende Infrastruktur – Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Behörden und Nahversorger sind schnell erreichbar.

Für entspannte Momente im Freien steht Ihnen der Hubert Marischka Park in fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <175m

Klinik <225m

Krankenhaus <375m

Kinder & Schulen

Schule <275m

Kindergarten <200m

Universität <1.075m

Höhere Schule <925m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <975m

Sonstige

Geldautomat <200m

Bank <200m

Post <200m

Polizei <600m

Verkehr

Bus <75m

U-Bahn <75m

Straßenbahn <425m

Bahnhof <325m

Autobahnanschluss <3.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap