+++AB SOFORT+++GUTE LAGE+++RUHIG+++2-Zimmer-Eigentumswohnung in zentraler Lage des 6. Bezirks – U-Bahn-Nähe+++



Objektnummer: 14090

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	46,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 153,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,98
Kaufpreis:	274.990,00 €
Betriebskosten:	96,63 €
USt.:	10,94 €

Ihr Ansprechpartner

FAIRIN OG Team

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +43 1 95 27513
F +43 1 95 30 500

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

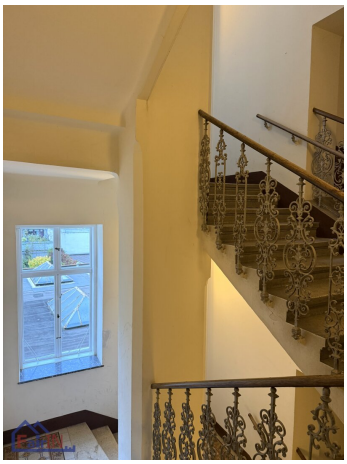












Objektbeschreibung

Ruhige 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Herzen von Mariahilf – Hofseitig, 3. Liftstock!

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **charmante, gut geschnittene und ruhig gelegene 2-Zimmer-Eigentumswohnung** in begehrter Lage in der **Gumpendorfer Straße, 1060 Wien**.

Die Wohnung befindet sich im **3. Liftstock** eines Wohnhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. **46 m²**.

Durch ihre **hofseitige Ausrichtung** bietet die Wohnung trotz der zentralen Lage eine angenehme und ruhige Wohnatmosphäre.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein gemütliches Wohngefühl und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich sowohl ideal für **Singles und Paare** als auch zur **Eigennutzung oder als Anlageobjekt**.

Ein weiteres Highlight ist die hervorragende Lage im beliebten **6. Wiener Gemeindebezirk Mariahilf**. Die bekannte **Mariahilfer Straße** mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Raumaufteilung

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit WC
- Kellerabteil

Highlights der Wohnung

- **Ca. 46 m² Wohnfläche**

- **2 gut geschnittene Zimmer**
- **3. Liftstock**
- **Ruhige, hofseitige Ausrichtung**
- Praktische und funktionale Raumaufteilung
- Eigenes Kellerabteil
- Zentrale und begehrte Wohnlage in 1060 Wien
- **Mariahilfer Straße** in wenigen Gehminuten erreichbar
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
- **U-Bahn-Station** in unmittelbarer Nähe
- Vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten
- Ideal zur Eigennutzung oder als Anlageobjekt

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer **äußerst attraktiven und zentralen Lage des 6. Wiener Gemeindebezirks**, in der beliebten Gumpendorfer Straße.

Die **Mariahilfer Straße**, eine der bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens, ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine große Auswahl an Geschäften, Boutiquen, Restaurants und Cafés.

Supermärkte, Apotheken, Banken sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Dank der **ausgezeichneten öffentlichen Verkehrsanbindung** mit nahegelegenen U-Bahn-, Straßenbahn- und Busverbindungen sind die Wiener Innenstadt sowie weitere Stadtteile bequem erreichbar.

Die Kombination aus **zentraler Lage, ruhiger hofseitiger Ausrichtung und optimaler Infrastruktur** macht diese Eigentumswohnung zu einer attraktiven Wohn- und Investitionsmöglichkeit.

Fazit

Ruhig wohnen und gleichzeitig das urbane Leben genießen!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, die hofseitige Ruhelage und die hervorragende Infrastruktur im Herzen von Mariahilf.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie!

Kaufpreis

€ 279.000,–

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

Besichtigung

Für einen Besichtigungstermin bitten wir um vorherige Terminvereinbarung per Telefon oder E-Mail.

Ihr Fairin Immobilien Team

Für weitere Info

Telefon: 069916600166

E-Mail: ib@fairin.at

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz(VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und

Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbahrung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : +43 1 952 75 13

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 <1.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap