

**Perfekt für Singles & Paare: bezugsfertige City-Wohnung
nahe der Mariahilfer Straße**



Objektnummer: 8230/285

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,00 m²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,98 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	260.000,00 €
Betriebskosten:	70,72 €
Heizkosten:	38,37 €
USt.:	13,59 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



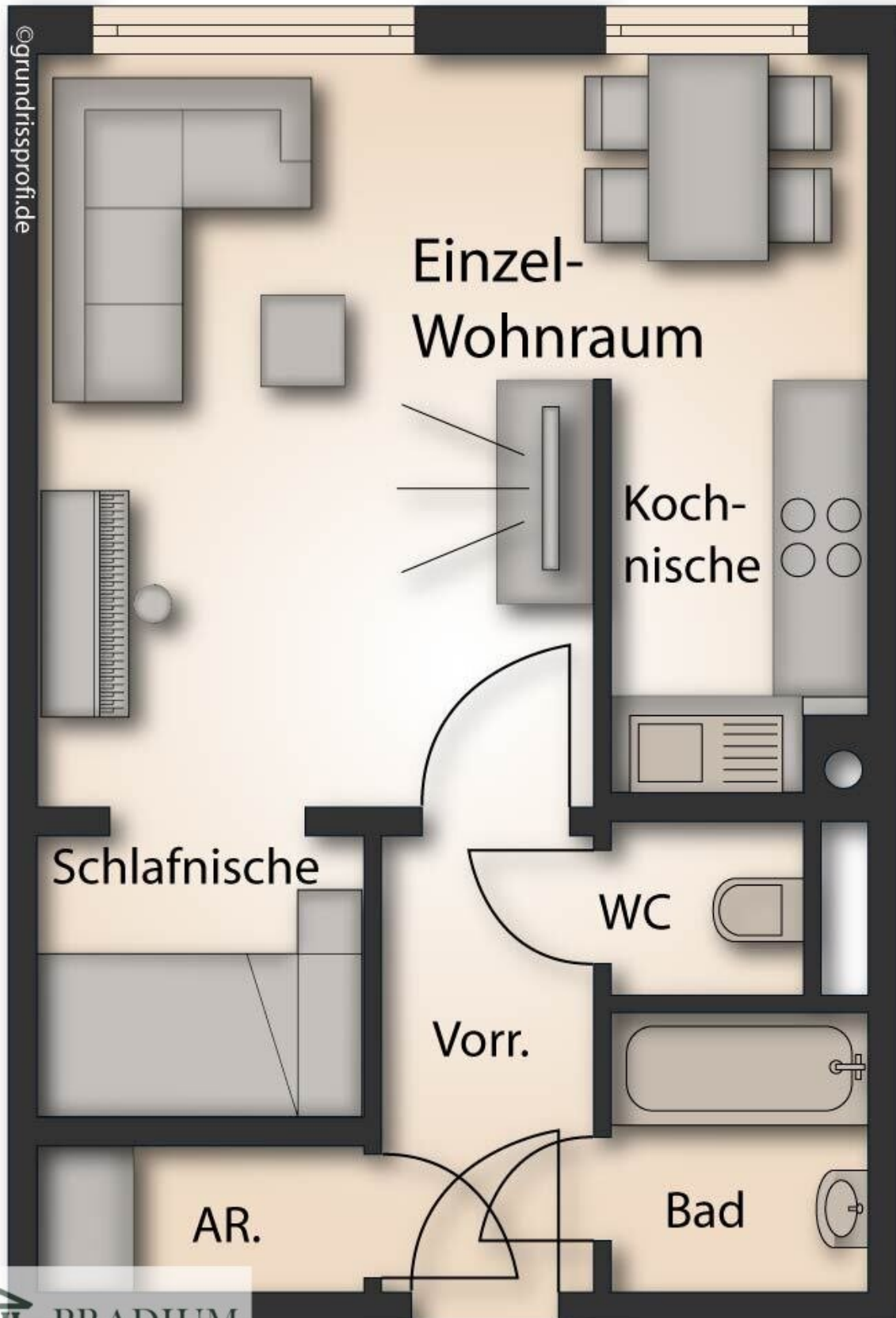
Jannis Gaffron

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen









Einzel-
Wohnraum

Koch-
nische

Schlafnische

WC

Vorr.

AR.

Bad



Objektbeschreibung

1. Beschreibung

[360° Rundgang - HIER KLICKEN](#)

Diese charmante 1,5-Zimmer-Wohnung mit rund 36 m² im 2. Liftstock überzeugt mit einer durchdachten, offenen Raumgestaltung und einer angenehm hellen Atmosphäre – ein echtes Stadtwohnungs-Juwel für alle, die zentral, komfortabel und sofort einziehbare wohnen möchten.

Vom Vorraum gelangt man in das Badezimmer sowie in einen praktischen kleinen Abstellraum. Weiter geht es in das offene Wohnzimmer, das mit einer geschickt abgetrennten Bettnische aufwartet – so bleibt der Wohnbereich großzügig, und der Schlafplatz ist dennoch angenehm separiert. Um die Ecke, zentral begehbar, schließt die offene Küche an; im Durchgang findet der Esstisch seinen idealen Platz. Alles fließt harmonisch ineinander und wirkt dadurch luftig und größer, als es die Quadratmeterzahl vermuten lässt.

Die Wohnung ist möbliert (Küche und Bad) und verfügt über einen schönen Stadtblick. Das Haus bietet einen Personenaufzug, einen Fahrradraum, einen Wasch-/Trockenraum sowie einen Abstellraum – und ist barrierefrei bzw. seniorengerecht erschlossen.

Damit ist diese Wohnung die perfekte Lösung für Singles und Paare, junge Leute, als Alterswohnsitz oder einfach als komfortable Stadtwohnung in einer der gefragtesten Lagen Wiens.

2. Lage

Die Wohnung liegt im Herzen von Mariahilf (1060 Wien), in der Webgasse – einer ruhigen Seitengasse unweit der Mariahilfer Straße, einer der bedeutendsten Einkaufsstraßen Mitteleuropas. Hier verbindet sich urbanes Leben mit kurzen Wegen: Geschäfte für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind fußläufig und in wenigen Minuten erreichbar.

Besonders überzeugend ist die öffentliche Anbindung: Die U3-Stationen Zieglergasse und Neubaugasse liegen nur wenige Gehminuten entfernt, der Westbahnhof (U3/U6) ist rasch erreichbar, ebenso die U4 (Pilgramgasse) und der beliebte Naschmarkt. Straßenbahn- und Buslinien ergänzen das dichte Netz – und mit dem laufenden U-Bahn-Ausbau (künftig U2 in der Nähe) wird die ohnehin exzellente Erreichbarkeit noch weiter verbessert.

Innenstadt, MuseumsQuartier, Karlsplatz und zahlreiche Kultur- und Freizeitangebote sind in kürzester Zeit erreichbar. Diese Lage bietet damit echtes City-Wohnen: alles zu Fuß oder mit

den Öffis erreichbar, bei gleichzeitig ruhiger Wohnatmosphäre in der Seitengasse.

3. Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten, hochwertigen Gesamtzustand und wurde größtenteils saniert bzw. modernisiert. Die Einbauküche ist neuwertig, die gesamte Wohnung präsentiert sich durchwegs gepflegt und ist ohne weitere Investitionen sofort bezugsbereit.

Beheizt wird über Fernwärme; der Energieausweis weist einen HWB von 60,98 kWh/m²a (Klasse C) aus (gültig bis 16.12.2029). Das Gebäude (Baujahr 1970) ist in solider Massivbauweise (Stahlbeton/Ziegel) errichtet und verfügt über Kunststofffenster. Der Personenaufzug macht die Wohnung im 2. Stock bequem erreichbar. In den Betriebskosten ist die Heizung und das Warmwasser bereits inkludiert, somit ergeben sich sehr geringe reine Betriebskosten von ca. 137 €.

Kurzum: eine rundum gepflegte, bezugsfertige Stadtwohnung, in die man sofort einziehen und sich wohlfühlen kann.

4. Rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap