TOPLAGE IN MARIAHILF: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Grundriss



Objektnummer: 999

Eine Immobilie von Homex Immobilien – und Projektfinanzierung e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1971
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,93 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,79
Kaufpreis:	555.000,00 €
Betriebskosten:	260,12 €
Heizkosten:	117,52 €
USt.:	49,52 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

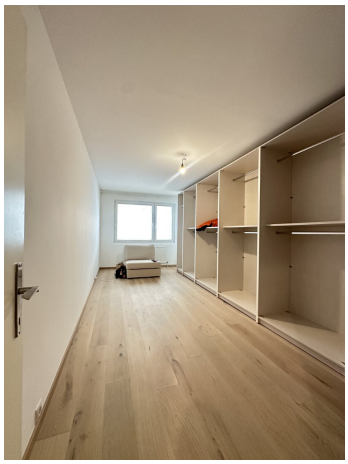
Andrijana Acimovac

HOMEX Real Estate GmbH
Trattnerhof 2/308-311
1010 Wien

T +43 676 4401196
H +43 676 4401196

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

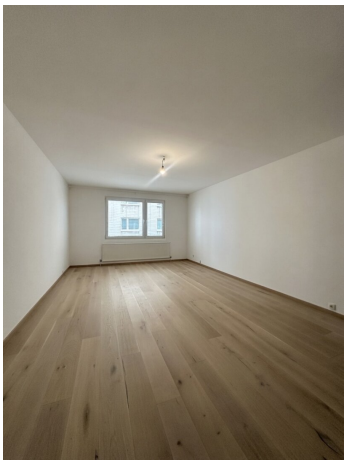



















12:20
Miele






BOSCH
Serie | 6





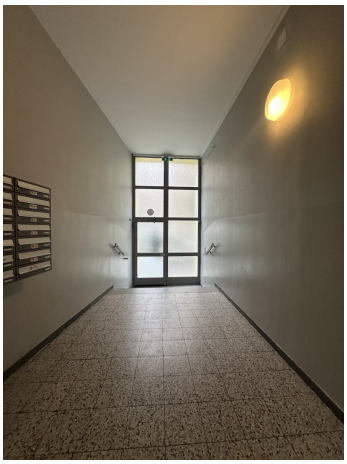


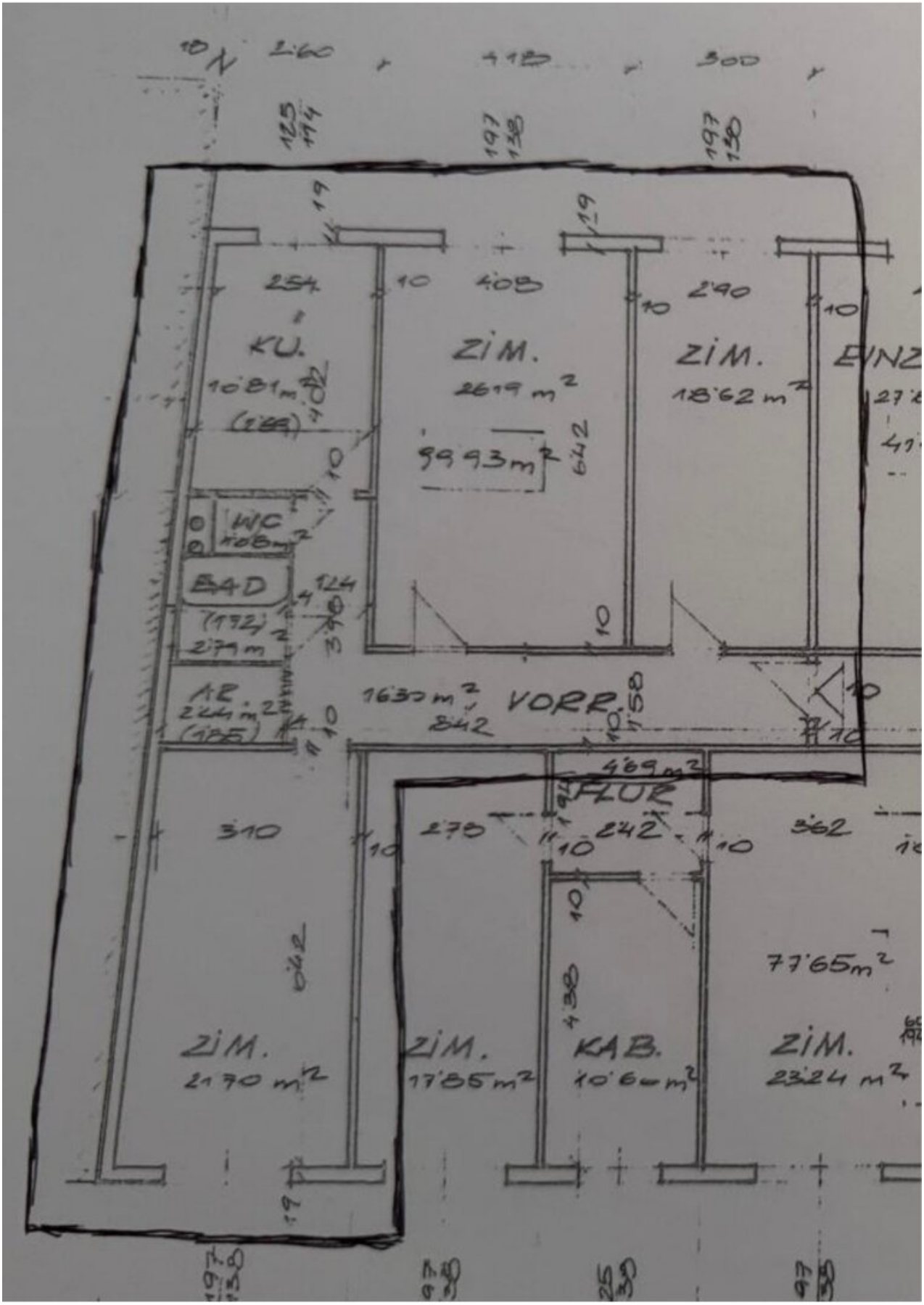











KU.
10'81 m²
ZIM.
26'19 m²
ZIM.
18'62 m²
WC
1'08 m²
BAD
(1'72)
2'74 m²
AR.
2'44 m²
(1'85)
16'30 m²
VORR.
8'42
4'69 m²
FLUR
2'42
3'62
77'65 m²
ZIM.
21'70 m²
ZIM.
17'85 m²
KAB.
10'6 m²
ZIM.
23'24 m²

Objektbeschreibung

Rund 100 m² Wohnfläche | 2. Liftstock | überwiegend hofseitig | separate Küche | Echtholzparkett

Im beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk gelangt diese großzügige und helle 3,5 Zimmer Eigentumswohnung zum Verkauf. Sie befindet sich im zweiten Liftstock eines sehr gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1971 und verbindet ein angenehmes Wohnambiente mit einer ausgezeichneten städtischen Infrastruktur.

Die Wohnung wurde vor rund drei Jahren umfassend renoviert und präsentiert sich in einem sehr guten, zeitgemäßen Zustand. Auf rund 100 m² Wohnfläche bieten drei großzügige Zimmer und eine separate Küche viel Platz für individuelle Wohnideen. Der Echtholzparkettboden verleiht den Räumen eine warme, einladende Atmosphäre und bildet zusammen mit den hellen Wänden eine harmonische Grundlage für unterschiedliche Einrichtungsstile.

Durch die Ausrichtung nach Südwesten und Nordosten erhält die Wohnung Licht von zwei Seiten. Die überwiegend hofseitige Orientierung unterstreicht den angenehmen Wohncharakter.

Hochwertige Küche mit durchdachter Ausstattung

Ein besonderes Highlight ist die im Zuge der Renovierung neu eingebaute DAN-Küche. Sie überzeugt durch ihr modernes Design, großzügigen Stauraum und eine komfortable Ausstattung mit Geräten von Miele und Bosch.

Zur Ausstattung zählen ein Geschirrspüler, eine in der Küche integrierte Waschmaschine sowie ein großer Kühlschrank und ein Gefrierbereich mit drei Laden. Der Miele-Backofen ist auf angenehmer Bedienhöhe eingebaut und ermöglicht besonders komfortables Arbeiten im Alltag.

Viel Platz für persönliche Wohnvorstellungen

Die drei großzügigen Zimmer eröffnen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Wohnbereich, Schlafzimmer sowie Arbeits- oder Gästezimmer. Eines der Zimmer ist bereits mit neu eingebauten, großzügigen Kleiderschrankelementen ausgestattet und als Ankleidezimmer eingerichtet.

Für ein offeneres Raumgefühl bietet sich die Idee an, Küche und Wohnzimmer zu einem weitläufigen Wohn- und Essbereich zusammenzuführen.

Heizung und monatliche Kosten

Die Beheizung erfolgt über eine Hauszentralheizung. Die Heizkosten werden im Rahmen der monatlichen Vorschreibung abgerechnet.

Kostenposition	Monatlicher Betrag
Betriebskosten	286,13 €
Heizkosten	96,64 €
Warmwasser	40,69 €
Reparaturrücklage	121,70 €
Liftkosten	34,90 €
Gesamt laut den angeführten Positionen	**580,06 €**

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich im lebendigen Stadtteil Gumpendorf in Wien-Mariahilf. Die Gumpendorfer Straße befindet sich unmittelbar um die Ecke und bietet mit ihren Geschäften, Cafés und Restaurants vielfältige Möglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Auch die Mariahilfer Straße mit ihrem umfangreichen Einkaufs- und Gastronomieangebot ist gut erreichbar. Der nahe gelegene Naschmarkt ergänzt das Umfeld mit internationalen Spezialitäten, frischen Lebensmitteln und zahlreichen Lokalen. Damit verbindet die Lage praktische Nahversorgung mit dem abwechslungsreichen Lebensgefühl des 6. Bezirks.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Wohnung verfügt über eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die U4-Station Pilgramgasse ist fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung unter anderem zum Karlsplatz, zum Stadtpark und nach Wien Mitte. Auch die U3-Station Zieglergasse ist zu Fuß erreichbar und ermöglicht eine direkte Fahrt zum Westbahnhof, zum Stephansplatz und zur Landstraße.

Zusätzlich steht in unmittelbarer Umgebung die Buslinie 57A mit der Haltestelle Brückengasse zur Verfügung.

Eine Wohnung mit großzügigem Raumangebot, hochwertiger Küche und angenehmer Atmosphäre – mitten im vielseitigen Mariahilf.

Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % Umsatzsteuer.

Die Lageangaben habe ich anhand lokaler Standortinformationen sowie der Informationen von Wien Tourismus und der Stadt Wien geprüft.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Wohnung im Rahmen einer persönlichen Besichtigung:

Mobil: +436764401196 Email: office@home-x.at

Andrijana Acimovac

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Auf Grund der neuen EU-Richtlinien zum Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz bitten wir um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen seit 13. Juni 2014 die Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, zusenden können. 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 BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

DATENSCHUTZINFORMATION

Die seit 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung dient zur Wahrung Ihrer Privatsphäre, welche für uns einen besonders hohen Stellenwert einnimmt. Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Der nachstehende Link soll Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren:

https://www.dsb.gv.at/datenschutz-grundverordnung

Ihre Immobilienfinanzierung – persönlich, unabhängig und maßgeschneidert

Die passende Finanzierung ist ein wesentlicher Bestandteil eines erfolgreichen Immobilienkaufs. HOMEX Real Estate begleitet Sie daher nicht nur bei der Suche nach Ihrer Wunschimmobilie, sondern unterstützt Sie auch bei der Auswahl und Strukturierung der passenden Finanzierungslösung. Auf Basis Ihrer persönlichen und finanziellen Situation ermitteln wir gemeinsam die für Sie optimale Finanzierungsstrategie und vergleichen aktuelle Zins- und Konditionsangebote verschiedener Banken und Finanzierungspartner. Dabei greifen wir auf ein umfangreiches Netzwerk von Finanzierungspartnern zurück, um für Sie attraktive Konditionen und eine Lösung zu finden, die optimal zu Ihren individuellen Bedürfnissen und Ihrem Vorhaben passt. Unser Anspruch ist es, Ihnen den Finanzierungsprozess so einfach, transparent und effizient wie möglich zu gestalten. Wir übernehmen die Koordination mit den Finanzierungspartnern, begleiten Sie bei der Aufbereitung der erforderlichen Unterlagen und stehen Ihnen während des gesamten Finanzierungsprozesses persönlich zur Seite.

Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich. Gerne beraten wir Sie persönlich – in unserem Büro oder auf Wunsch auch bei Ihnen vor Ort.

HOMEX Real Estate – Ihre Immobilie. Ihre Finanzierung. Aus einer Hand.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap