

Inserat ID: 168935

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 461000€

Straße:

1060 Wien, Mariahilf

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

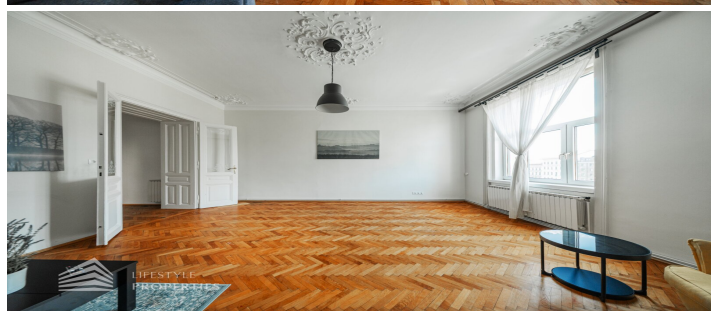
Marie-Louise Eisenburger

Tel: +43 676 6059800

eisenburger@lifestyle-properties.at

Wohnfläche: 72.82m<sup>2</sup>

## Schöne 2-Zimmer Wohnung mit Balkon, Nähe Westbahnhof



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt eine schöne 2-Zimmer Wohnung mit Balkon im 6. Wiener Gemeindebezirk Neubau.

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock eines schönen Stilaltbaus aus dem Jahr 1897 und gliedert sich in einen Vorraum, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Badezimmer und ein separates WC. Die Wohnung ist möbliert.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum, gerade durch gelangen Sie in den geräumigen Wohnraum, gleich daneben befindet sich das Schlafzimmer. Die Küche befindet sich rechts im Vorraum und ist komplett ausgestattet. Das Bad ist mit einer Dusche, einem Handwaschbecken und einem Waschmaschineanschluss ausgestattet und ist von der Küche erreichbar. Das separate WC ist befindet sich im Vorraum. Die Wohnräume sind mit schönem Parkett ausgestattet und die Nassräume sind verflies.

Das Gebäude erstreckt sich über vier Regelgeschoße sowie ein ausgebautes Dachgeschoß und bietet eine vielfältige Auswahl an Wohnungen. Einige Einheiten befinden sich in gepflegtem Gebrauchtzustand, während andere hochwertig saniert wurden.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen ? allen voran die Mariahilfer Straße als bedeutendste Einkaufsmeile Wiens. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit U-Bahn-Stationen der Linie U3 in Gehweite sowie mehreren Straßenbahn- und Buslinien in der Nähe. Auch der Westbahnhof ist schnell erreichbar und sorgt für optimale nationale und internationale Anbindung.

Zudem bietet das Umfeld ein umfassendes Angebot an Nahversorgung, medizinischer Betreuung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder. Die Nähe zu beliebten Erholungs- und Freizeitangeboten wie dem MuseumsQuartier oder dem Burggarten rundet die hohe Lebensqualität dieser Adresse ab.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Für Besichtigungsmöglichkeiten und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: 0676 605 9800

international - Tel.: +43 676 605 9800

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

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

[illegible]

EntfernungenGesundheitArzt &lt;500mApotheke &lt;500mKlinik

&lt;500mKrankenhaus &lt;500mKinder &lt;500mSchulenSchule &lt;500mKindergarten

&lt;500mUniversität &lt;1.000mHöhere Schule &lt;1.500mNahversorgungSuper

&lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum &lt;1.000mSonstigeGeldautomat

&lt;lt;500mBank &lt;lt;500mPost &lt;lt;500mPolizei &lt;lt;500mVerkehrBus

&lt;500mU-Bahn &lt;500mStraßenbahn &lt;500mBahnhof

&lt;lt;500mAutobahnanschluss &lt;lt;4.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle:

## OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 72.82m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 195.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.18m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 461000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marie-Louise

Nachname: Eisenburger

Tel.: +43 676 6059800

E-Mail: eisenburger@lifestyle-properties.at