

**PREISBIT - TERRASSENTRAUUM BEI DER MARIAHILFER  
STRASSE - Tolle 2 Zimmer-Dachterrassenwohnung in  
zentraler Wohnlage nahe U3!**



**Objektnummer: 1583**

**Eine Immobilie von DFi - Immobilitentreuhand & Financial  
Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                  |  |
|------------------|--|
| Adresse          | Esterházygasse                           |
| Art:             | Wohnung                                  |
| Land:            | Österreich                               |
| PLZ/Ort:         | 1060 Wien                                |
| Baujahr:         | 1900                                     |
| Zustand:         | Neuwertig                                |
| Alter:           | Altbau                                   |
| Wohnfläche:      | 46,57 m <sup>2</sup>                     |
| Gesamtfläche:    | 53,92 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:          | 2  |
| Bäder:           | 1  |
| WC:              | 1  |
| Terrassen:       | 1  |
| Stellplätze:     | 1  |
| Heizwärmebedarf: | <b>E</b> 172,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:       | 439.000,00 €                             |
| Betriebskosten:  | 140,26 €                                 |
| USt.:            | 14,03 €                                  |
| Infos zu Preis:  |  |

0,00

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

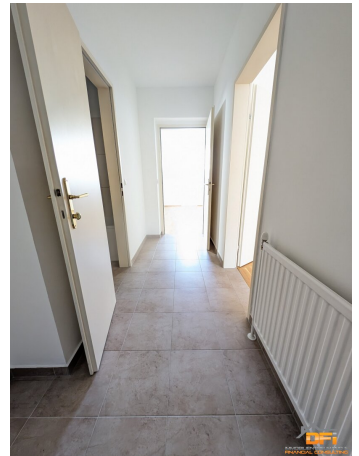
## Ihr Ansprechpartner



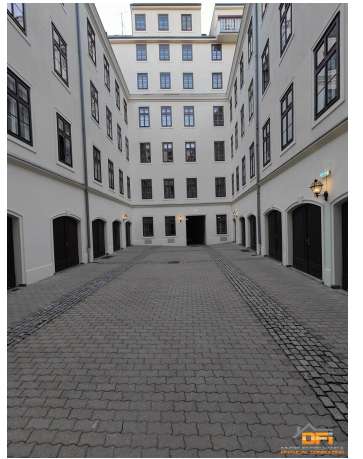




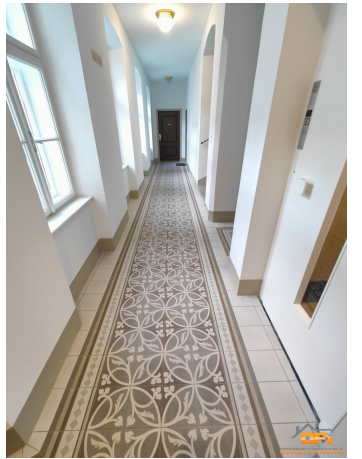












## Objektbeschreibung

DFi - Immobilientreuhand & Financial Consulting GmbH bietet Ihnen nachfolgende Eigentumswohnung zum Kauf an:

### Wunderschöne & unglaublich ruhige 2-Zimmer-Wohnung direkt an der Mariahilfer Straße

#### Raumaufteilung:

- einladendes **Vorzimmer** mit Fenster in den Innenhof
- **Bad** mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separate **Toilette** mit Fenster
- **Wohnzimmer** mit integrierter und voll ausgestatteter Küche
- **Schlafzimmer**
- **Terrasse**

Sämtliche Fenster sind in den wunderschönen und komplett ruhigen Innenhof ausgerichtet (siehe Fotos).

Die Küche ist voll ausgestattet (Herd, Backofen, Dunstabzug, Kühl- und Gefrierschrank).

Die Wohnung ist aufgrund ihres Grundrisses und ihrer Größe sowohl für Pärchen als auch für Singles gut geeignet.



Im Haus gibt es selbstverständlich einen **Lift**.

Beheizt wird die Wohnung mittels Zentralheizung.

Es besteht weiters die Möglichkeit einen hauseigenen Garagenplatz zu erwerben (Kaufpreis: EUR 45.000,-- pro Stück).

Die Wohnung befindet sich in der Esterhazygasse - ums Eck von der Mariahilfer Straße und nur wenige Gehminuten von der Gumpendorfer Straße, vom Haus des Meers etc. entfernt.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz kann man als sehr gut bezeichnen:

U3 - Zieglergasse: rd. 2 Gehminuten entfernt

Buslinie 57A, 14A: rd. 3 Gehminuten entfernt

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Ärzte, Restaurants, Trafik, Apotheke) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar.

Diese Immobilie erfüllt genau Ihre Vorstellungen und Anforderungen?

Dann vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin mit Herrn Mag.(FH) Daniel Fichtenbauer, M.A., MRICS unter [anfrage@dfi.co.at](mailto:anfrage@dfi.co.at)!

Wir freuen uns von Ihnen zu hören!

**Auf den Plattformen finden Sie immer nur einen Teil unserer Immobilienangebote! - Besuchen Sie daher unbedingt auch unsere Homepage [www.dfi.at](http://www.dfi.at) um sich über weitere aktuelle Immobilienangebote zu informieren!**

Alle angeführten Angaben wurden vom Abgeber genannt und sind ohne Gewähr.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap