

Mariannengasse - Smartes City-Apartment - 2 bis 3 Zimmer mit Terrasse



3SI MAKLER

Objektnummer: 19981
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariannengasse 30a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	58,04 m ²
Nutzfläche:	62,60 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,71 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,78
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	168,32 €
USt.:	16,83 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Mels-Colloredo

3SI Makler GmbH







3SI MAKLER

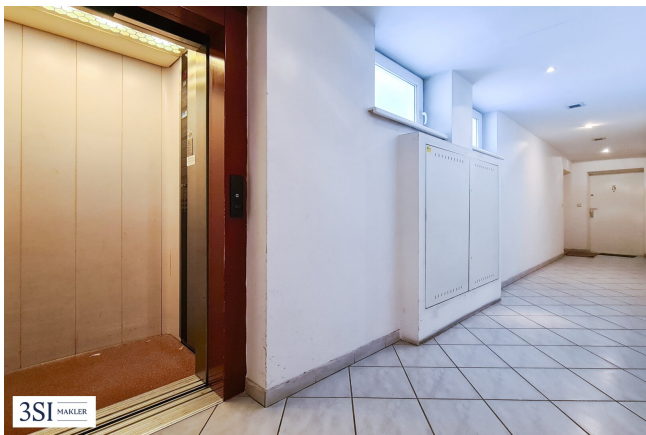


3SI MAKLER

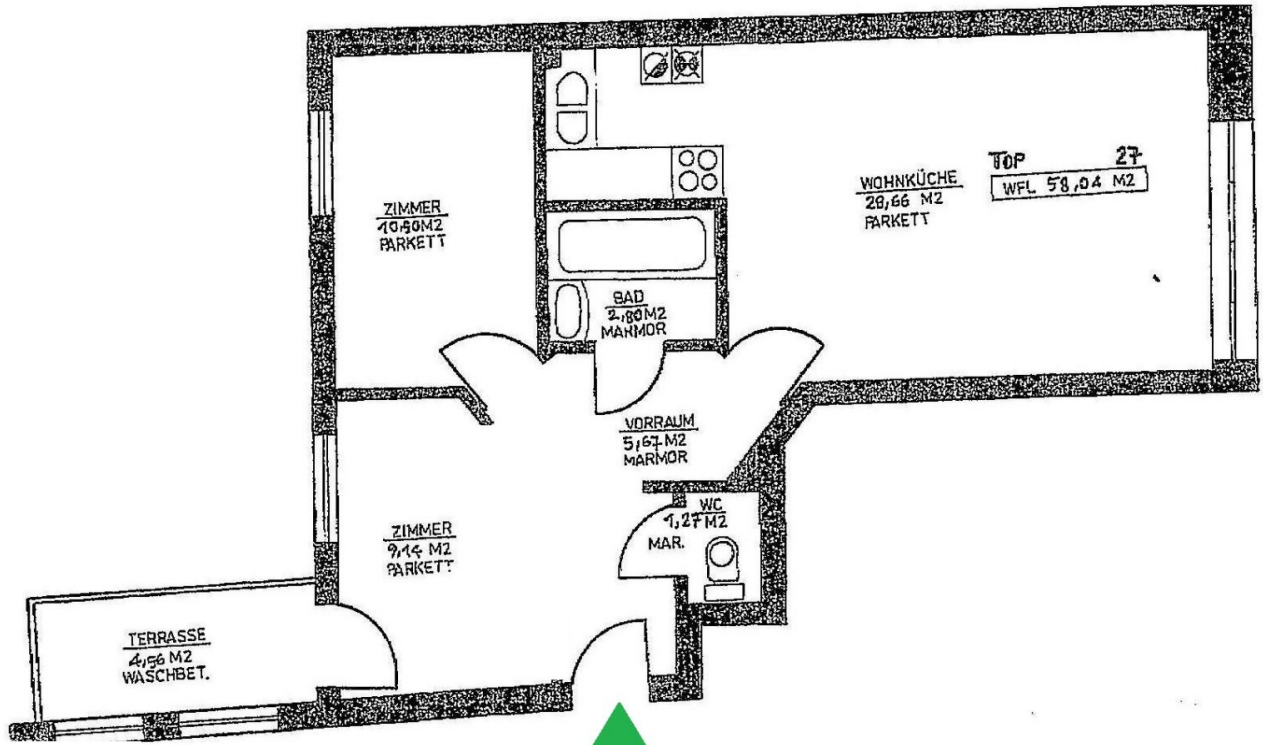


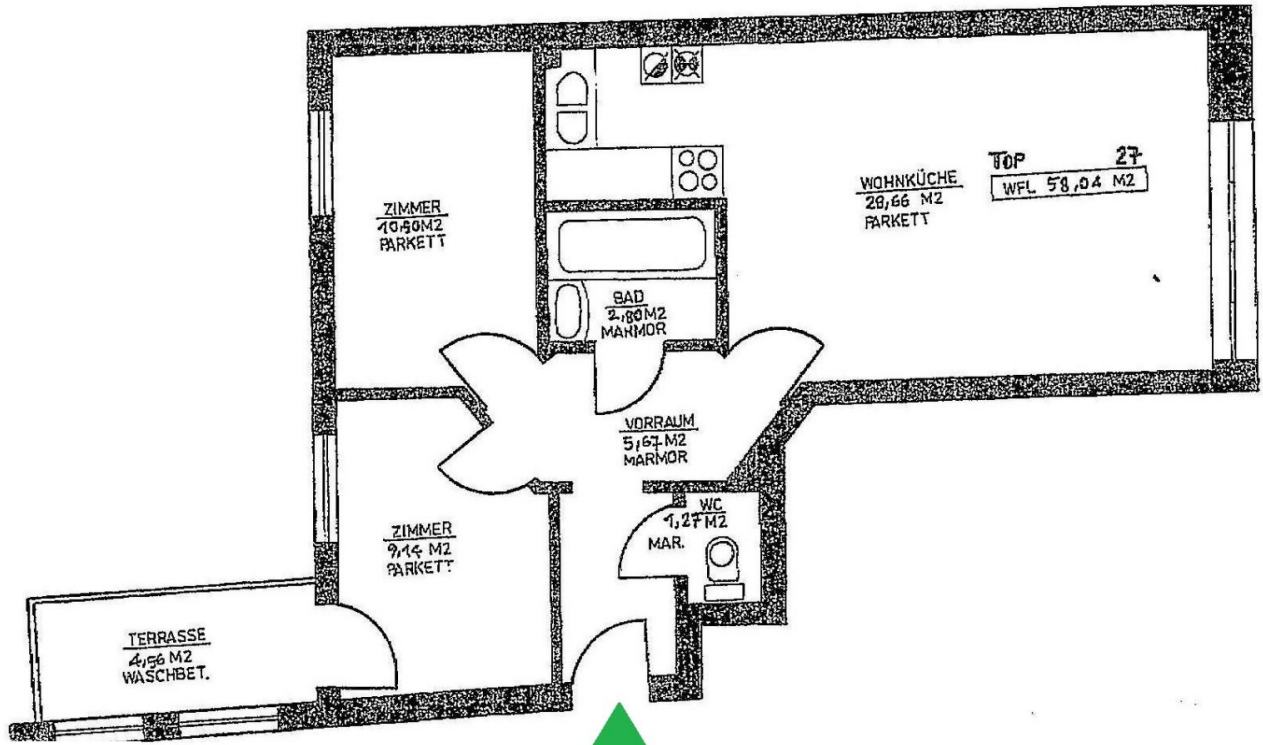
3SI MAKLER











3SI MAKLER



Objektbeschreibung

Freundliche Eigentumswohnung im 4. Lift-Stock

Zum Verkauf gelangt dieses ansprechende City-Apartment im 4. Obergeschoß einer gepflegten Altbauliegenschaft, welche Ende der 80er Jahre um mehrere Stockwerke zzgl. eines Dachgeschoßausbaus erweitert wurde. Die Einheit überzeugt mit ihrem durchdachten Grundriss und verfügt derzeit über 2 Zimmer, wurde aber ursprünglich als 3-Zimmer-Wohnung angelegt (entsprechende Planskizzen als Anhang) und kann auch wieder so hergestellt werden. Sie teilt sich auf in einen geräumigen Wohnbereich mit angrenzender Küchennische, ein hofseitiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, eine separate Toilette und einen großzügigen Vorzimmerbereich mit Zugang zu der hofseitigen Terrasse.

Aufteilung Top Nr. 27:

- Geräumiges Wohnzimmer (ostseitig zur Brünnlbadgasse ausgerichtet)
- Angrenzende Küchennische (voll ausgestattet)
- Schlafzimmer (westseitig zum ruhigen Innenhof ausgerichtet)
- Badezimmer (mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss)
- Toilette (mit Handwaschbecken)
- großer Vorraum – Zusammenlegung mit dem 2. Schlafzimmer
- und Zugang zur Terrasse

Zusätzlich ist der Wohnung ein trockenes Kellerabteil zur Nutzung zugeordnet.

Einstweilen wird die Einheit noch als psychotherapeutische Praxis genutzt und erst ab Juli 2024 verfügbar.

Zentrale Lage mit bester Anbindung und Versorgung!

Die Lage ist einer der **Top-Lagen** im 9. Bezirk, unweit des AKH und nur ein paar Minuten von der **U6 Station Alser Straße** entfernt. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung, ebenso wie zahlreiche Lokale. Für eine gemütliche oder sportliche Zeit im Grünen stehen der nahe gelegene Viktor-Frankl-Park oder das "alte AKH" zur Verfügung. Dieser Teil des 9. Bezirks ist im Gesundheitssektor durchaus bekannt und beliebt, da sich hier eine Vielzahl an Gesundheitseinrichtungen wie das AKH Wien, die MedUni-Wien, das St. Anna Kinderspital, die Privatklinik Goldenes Kreuz, die Wiener Privatklinik, uvm. - befinden.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinien 43, 44
- U-Bahn 'U6 - Alser Straße'
- Buslinie 13A

Nebenkosten

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 BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <125m

Klinik <200m

Krankenhaus <75m

Kinder & Schulen

Schule <150m
Kindergarten <275m
Universität <375m
Höhere Schule <150m

Nahversorgung

Supermarkt <125m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <1.025m

Sonstige

Geldautomat <175m
Bank <175m
Post <175m
Polizei <475m

Verkehr

Bus <125m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap