

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung in bester Lage – Nur einen Schritt von der Mariahilfer Straße entfernt! / auch optimal für Anleger / aktuell befristet vermietet**



**Objektnummer: 5387/6904**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	1865
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 142,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,60 €
<b>USt.:</b>	8,33 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn

T +43 676 342 77 18













# Objektbeschreibung

## Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in der Kurzgasse – Top Raumaufteilung im beliebten 6. Wiener Bezirk.

Entdecken Sie Ihre neue Wohlfühloase in der Kurzgasse 1! Diese hervorragend aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung bietet nicht nur eine optimale Raumaufteilung, sondern auch ein angenehmes Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

### Highlights der Wohnung:

- **Optimale Raumaufteilung:** Der durchdachte Grundriss sorgt für eine perfekte Nutzung der Räume, ideal für Singles oder Paare.
- **Helle, freundliche Zimmer:** Große Fensterflächen ermöglichen viel Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre.
- **Modern ausgestattete Küche:** Die Küche ist ideal für Kochliebhaber und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung.
- **Lift im Haus:** Bequemes Erreichen der Wohnung ohne Treppensteigen – besonders praktisch im Alltag!

### Raumaufteilung:

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Sämtliche Räume sind direkt vom Vorzimmer aus separat begehbar. Das Bad verfügt über eine Dusche & Handwaschbecken. Das WC ist natürlich separat begehbar. Die Wohnküche wurde vom Eigentümer mit einer Einbauküche inkl. Geräte ausgestattet (Geschirrspüler, Backofen & Kühlschrank). Das Schlafzimmer bietet ebenfalls (wie auf dem Foto ersichtlich), Platz für ein Doppelbett & Kleiderschrank.

- Vorraum

- Wohnküche

- Bad mit Dusche



- sep. WC

- Schlafzimmer

- Kellerabteil

**Lage und Infrastruktur:** Die Kurzgasse 1 ist perfekt gelegen, um das pulsierende Stadtleben zu genießen. Die Mariahilferstraße, eine der wichtigsten Einkaufsstraßen Wiens, mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants, ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Zudem sind die öffentlichen Verkehrsanbindungen hervorragend, sodass Sie die Stadt mühelos erkunden können.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die urbanes Leben in einem charmanten Umfeld schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Immobilie überzeugen!

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

*Kosten:*

- Grunderwerbssteuer: 3,5%

- Eintragungsgebühr: 1,1%

- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.

- KV & Notar: nach Absprache

**!!! WICHTIG !!!**

**Die Wohnunb ist derzeit noch bis 31.01.2026 befristet vermietet.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap