

Befristet vermietet: Ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia nahe Mariahilfer Straße



Objektnummer: 8425/82

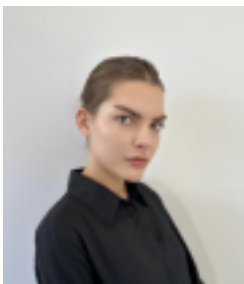
Eine Immobilie von von Alten Immobilienrehand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1961
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,89
Kaufpreis:	610.000,00 €
Betriebskosten:	184,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

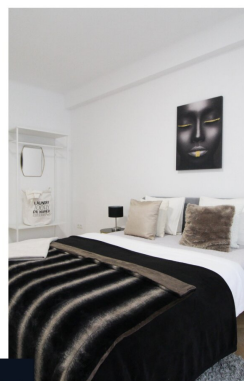


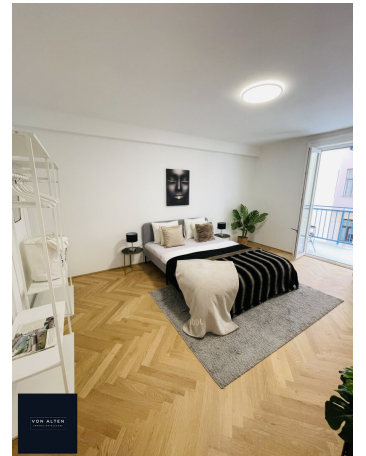
Lucie von Alten

von Alten Immobilienreuehand GmbH
Hauptstraße 33
7571 Rudersdorf

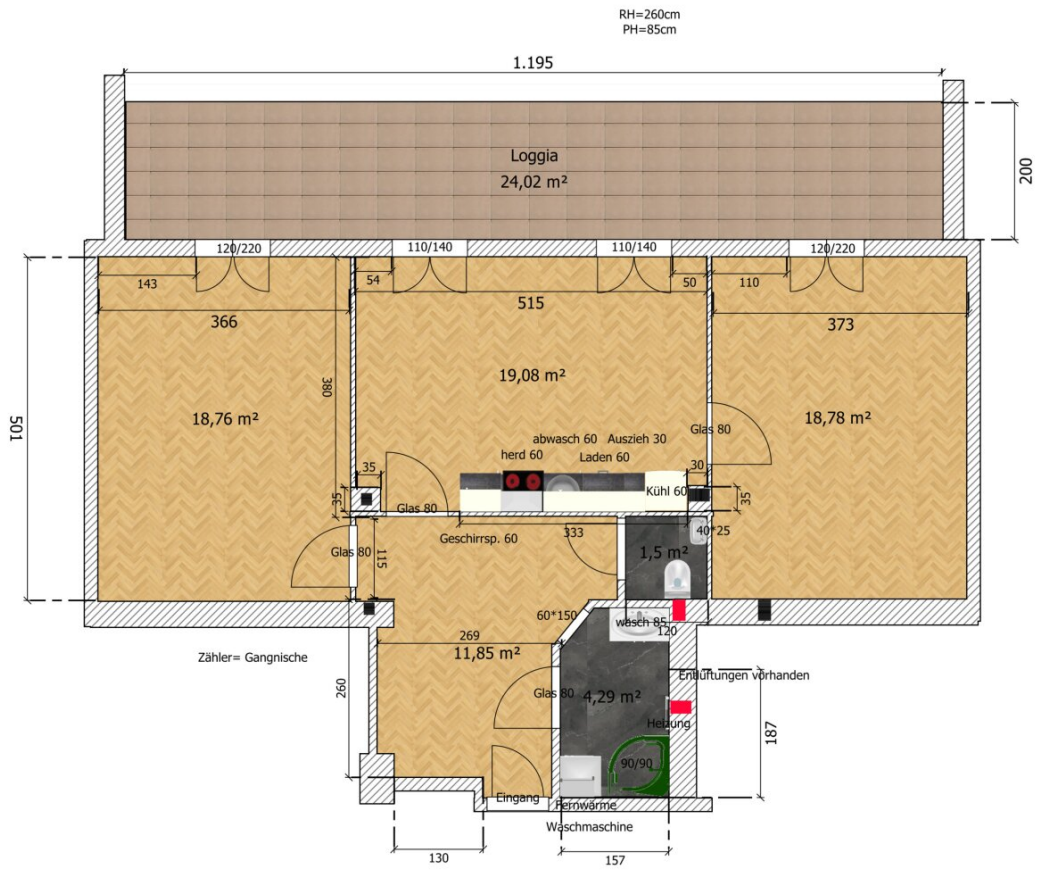
T +4369910816911
H +4369910816911

Ge
Ve









Objektbeschreibung

Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

- + befristet vermietet bis: Ende Oktober 2027
- + aktueller netto Mietzins: € 1.064,07
- + Baujahr 1961
- + letzte Sanierung der Wohnung: 2023
- + Fernwärme
- + ca. 99 m² inkl. Loggia mit ca. 24 m² zzgl. Kellerabteil
- + 2. Liftstock
- + 2 separat begehbare Zimmer
- + geräumige Wohnküche
- + Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- + WC separat
- + Lichtdurchfluteter Wohnbereich
- + Parkettböden

Die Wohnung

Zum Verkauf steht eine **2-Zimmer-Wohnung (separat begehbar)**, im **2. Liftstock**. Das Haus wurde im Jahr **1961** errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die **2023 sanierte** Wohnung verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 99 m²** inkl. einer **Loggia mit ca. 24 m²** und ist durchdacht gestaltet:

Vom geräumigen Eingangsbereich erreicht man das **Badezimmer**, das mit einer **Dusche** und

Waschbecken sowie **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet ist, die separate Toilette sowie eines der beiden Zimmer (ca. 19 m²) und die Wohnküche (ca. 19 m²), von hier aus gelangt man in das zweite Zimmer (ca. 19 m²). Die **Loggia** ist von **allen drei Zimmern begehbar**. Es wurde **Fischgrätparkett** im gesamten Wohnbereich verlegt. Geheizt wird mit **Fernwärme**. Ein **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Da diese Wohnung sich in einer **Einbahnstraße** befindet, ist die Liegenschaft **trotz zentraler Lage ruhig**.

Die Wohnung ist bis **Ende Oktober 2027 befristet vermietet**.

Die Lage

Diese Wohnung liegt in einer **Seitengasse** von einer der größten und bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens, der **Mariahilfer Straße**, in einer ruhigen **Einbahnstraße**. Diverse **Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Anwälte, Kindergärten und Schulen** befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine **optimale Infrastruktur**. Eine lebendige **Kultur- und Kunstszene, zahlreiche Shops** sowie namhafte **Restaurants und Kaffeehäuser** sind in kürzester Zeit erreichbar. Eine ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeit bietet die Mariahilfer Straße, die nur wenige Minuten entfernt liegt. Der **Naschmarkt** mit seinen vielfältigen, kulinarischen Angeboten ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Öffentliche Anbindung

Die Anbindung an die Wiener Innenstadt ist optimal durch die **U-Bahn-Linie U3 Zieglergasse (ca. 550 m)**, die **U-Bahn-Linie U4 Pilgramgasse (ca. 650 m)** und die Haltestellen der **Bus-Linien 57A (ca. 3 Gehminuten)** gegeben. Durch die Verkehrsader des Gürtels ist eine schnelle Anbindung an innerstädtische und auswärtige Ziele auch mit dem PKW problemlos gewährleistet.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap