

## **Sympathische Altbauwohnung in Mariahilf**



IMG\_8070

**Objektnummer: 101/17298**  
**Eine Immobilie von JP Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gumpendorfer Straße 36
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Provisionsangabe:	

provisionsfrei

## Ihr Ansprechpartner



**Doris Kurzweil**

JP Immobilien

T +43 1 596 60 20 616

H +43 699 17 55 66 16

F +43 1 596 60 20 - 500

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









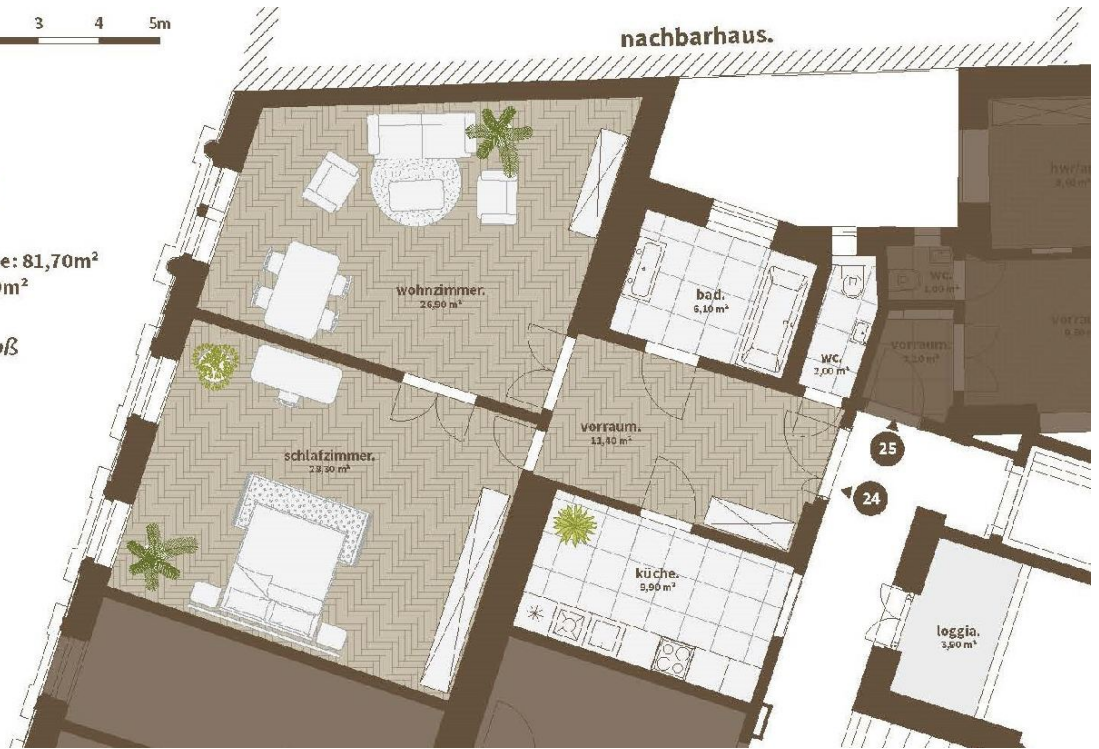
0 1 2 3 4 5m

Planblatt A3

## top 24

Wohnnutzfläche: 81,70m<sup>2</sup>  
Freifläche: 0,00m<sup>2</sup>

3.Obergeschoß



## Objektbeschreibung

Diese großartige 2-Zimmer-Altbauwohnung in einer der beliebtesten Lagen des 6. Bezirks, unweit der Mariahilfer Straße gelangt zur Vermietung. Sie bietet eine traumhafte Ausstattung und befindet sich im 3. Liftstock eines kürzlich sanierten Gebäudes. Die Wohnung liegt in einer der gefragtesten Gegenden Wiens und bietet eine unschlagbare Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, und öffentliche Verkehrsmittel. Die Wohnung besticht durch eine traumhafte Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Hier erwarten Sie moderne Annehmlichkeiten und stilvolles Design. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen schönen Vorraum, der Zugang zum Wohn- und Schlafzimmer bietet. Die Küche befindet sich links vom Wohnungseingang und ist perfekt ausgestattet. Gegenüber befindet sich ein Badezimmer mit einer luxuriösen Walk-In-Dusche, sowie ein separates WC.

**Ausstattung:** • Langdielenparkettboden Eiche Marke Weitzer Modell "Kaschmir" in den Aufenthaltsräumen • 60x60cm Bodenfliesen, 60x60cm Wandfliesen im Bad und im WC • voll ausgestattete Tischlerküche mit Geräten der Marke Gorenje • Waschbecken der Marke Duravit • Armaturen der Marke Grohe • Kellerabteil vorhanden (Altbaukeller saniert) • Hauseingangs-Bereich noch in Sanierung • Smart Home System: Loxone inkl. Apple iPad • Heizung und Warmwasser mittels Fernwärme - separater Bezugsvertrag • Klimaanlage Marke LG (aktuell nicht im Loxone System integriert) • Alu Fenster - teilweise elektronisch zu öffnen, teilweise elektrische Außenbeschattung • Magenta Internet im Gebäude • Raumhöhe in den Aufenthaltsräumen: ca. 2,55 m • Wohnung: Sicherheitstüre **Infrastruktur:** • U4 Station Kettenbrückengasse / U3 Station Neubaugasse - ca. 4 Gehminuten • 57A Busstation Stiegengasse - ca. 1 Gehminute • Naschmarkt - ca. 4 Gehminuten • Spar Gourmet direkt vor der Haustür • Billa, Billa Plus (+ Pflanzilla) - ca. 4 Gehminuten • Apollo Kino - ca. 3 Gehminuten • Haus des Meeres - ca. 4 Gehminuten • sämtliche Geschäfte, Bars, Restaurants, Cafés und weitere Lokale in unmittelbarer Umgebung • Burggarten mit 57A in wenigen Minuten oder in ca. 10 Gehminuten erreichbar • Museumsquartier, Leopold Museum, mumok, Kunsthistorisches und Naturhistorisches Museum in ca. 10 Gehminuten erreichbar

**Lage** Die Wohnung befindet sich in einem klassischen Altbau, welcher mit viel Liebe zum Detail aufwendig saniert wurde und wo man darauf geachtet hat, den Charme zu behalten. Sie befindet sich in der Gumpendorfer Straße im beliebten 6. Bezirk unweit des Naschmarkts und der Mariahilfer Straße, nur wenige Gehminuten von der U4 Station Kettenbrückengasse/U3 Station Neubaugasse entfernt. Aufgrund der ausgezeichneten Lage, erreicht man sehr schnell und direkt das Stadtzentrum, kann das kulinarische Angebot der zahlreichen umliegenden Restaurants, Bars und Cafés genießen und wird außerdem mit unzähligen Einkaufsmöglichkeiten auf der Mariahilfer Straße verwöhnt. Somit ist die Wohnung perfekt für alle, die gerne ihren Lebensmittelpunkt in einem bezaubernden Bezirk mit hoher Lebensqualität verbringen wollen und eine optimale und direkte Anbindung in die Stadt und die großartige Lage zu schätzen wissen. **WICHTIG:** Kündigungsverzicht 2 Jahre

**Ansprechpartner** Frau Doris Kurzweil || +43 699 17 55 66 16 || dk@jpi.at Wir weisen darauf hin, dass wir entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig sind und wir mit dem Abgeber in ständiger Geschäftsbeziehung stehen und schon aus diesem Grund ein wirtschaftliches

Naheverhältnis vorliegt.