

**Eckwohnung zum Verkauf – Ihre Chance auf großzügigen  
Wohnraum mit Potenzial - Gute Lage / Mariahilfer Straße**



**Objektnummer: 25487**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	149,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 106,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	559.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,69 €
<b>USt.:</b>	22,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien





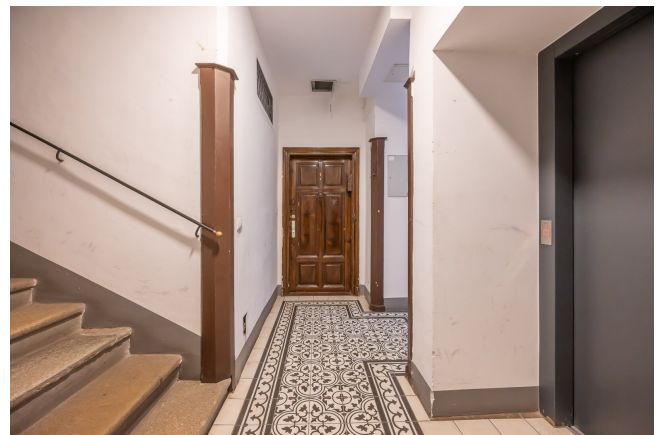








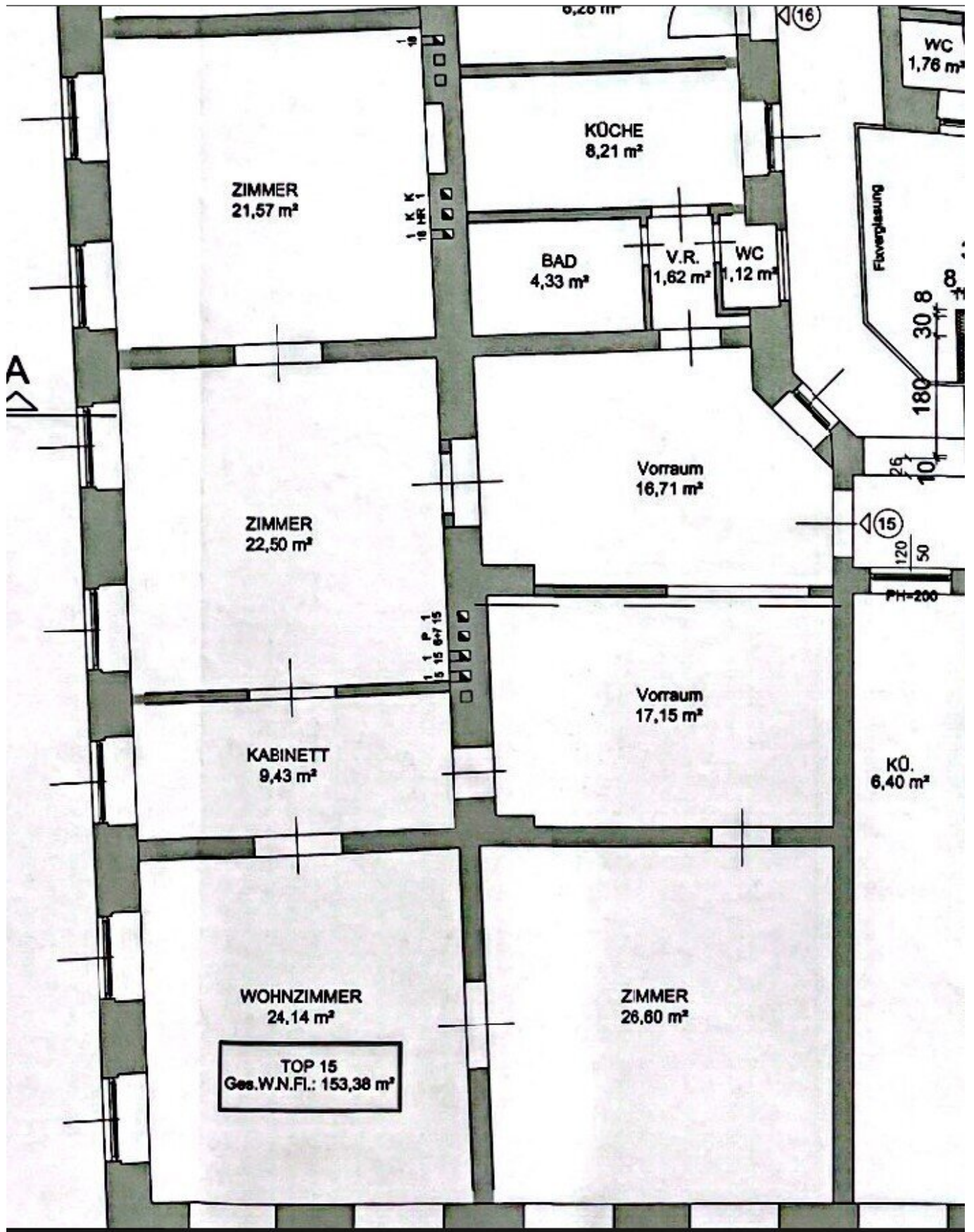












# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Zur vereinfachten Abstimmung bitten wir um Übermittlung konkreter Terminvorschläge Ihrerseits über das Kontaktformular oder um telefonische Kontaktaufnahme!**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Wohnung.**

Diese großzügige Wohnung befindet sich in einem Altbau mit insgesamt 28 Wohneinheiten. Das Verkaufsobjekt befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet dank der **Nord-Ost-Ausrichtung** viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre. Diese attraktive Eckwohnung liegt sowohl an der **Hauptstraße** als auch in eine ruhige **Nebengasse**.

Die Wohnung selbst ist in einem gebrauchten, guten Zustand. Küche und Bad sind einem adaptierungsbedürftigen Zustand. Geheizt wird mittels Gasetagenheizung. Das Dachgeschoss der Liegenschaft wurde bereits ausgebaut und ein Lift eingebaut.

### **Eckdaten der Wohnung:**

- **Wohnfläche:** ca. 150 m<sup>2</sup> mit viel Platz für individuelle Gestaltung
- **Raumaufteilung:** 4 geräumige Zimmer (21-26 m<sup>2</sup>) plus ein separates Kabinett, ideal für Homeoffice oder Gästezimmer
- **Besonderheiten:**
  - **Teilweise zentral begehbar**, was eine flexible Nutzung der Räume ermöglicht
  - Ein **großzügiges Vorzimmer**, das als Empfangsbereich dient und den Weg zu allen weiteren Räumen eröffnet
  - **Eckwohnung mit gleichzeitiger Ausrichtung zur Hauptstraße und Nebengasse** – so haben Sie das Beste aus beiden Welten: städtisches Leben und eine ruhige Rückzugsmöglichkeit
  - **Nord-Ost-Ausrichtung** für helle, freundliche Räume während des ganzen Tages
- **Küche:** eine separate Arbeitsküche
- **Badezimmer:** ein Badezimmer mit Dusche, Waschplatz und Waschmaschinen Anschluss
- **WC:** ein separates WC mit einem Handwaschbecken
- **Lift:** Vorhanden, bequem im 1. Obergeschoss erreichbar



## Lage.

Die äußere Mariahilfer Straße liegt im 15. Wiener Bezirk und bietet eine lebendige Umgebung mit vielseitiger Kulinarik, Kultur und Einkaufsmöglichkeiten, sowie eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen. Die exzellente Nahversorgung und hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr machen die Lage besonders attraktiv. Die nur einen kurzen Spaziergang entfernte und besonders beliebte Einkaufsstraße (innere Mariahilfer Straße), sowie das Einkaufszentrum am Westbahnhof ergänzt das Einkaufsangebot.

Unmittelbar vor der Haustür befinden sich Haltestellen der Straßenbahnlinien 5, 9, 18, 49, 52, 60, der Autobuslinie 12A und Nachtbuslinie N54. Der Westbahnhof, ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt, befindet sich nur 5 Fahrminuten / ca. 10 Gehminuten entfernt. Hier halten auch zahlreiche Regionalzüge, eine Schnellbahn, sowie die U-Bahn der Linie U6. Auch eine direkte Verbindung zum Flughafen Wien Schwechat ist vom Westbahnhof aus verfügbar (Vienna Airport Line).

Für Erholung und sportliche Aktivitäten im Grünen bietet sich der unweit gelegene Dadlerpark, sowie der Auer-Welsbach-Park, an.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

\*\*\*\*\*

*Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

\*\*\*\*\*

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.000m

### **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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap