

**gut aufgeteilte, sanierungsbedürftige 3 Zi. Wohnung in  
guter Lage (Mariahilfer Straße, nahe Westbahnhof)  
\*\*VIDEOTOUR\*\***



**Objektnummer: 25488**

**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>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	100,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 106,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,44
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	136,36 €
<b>USt.:</b>	13,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Kenan Bilgili**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

T +43 664 354 11 44







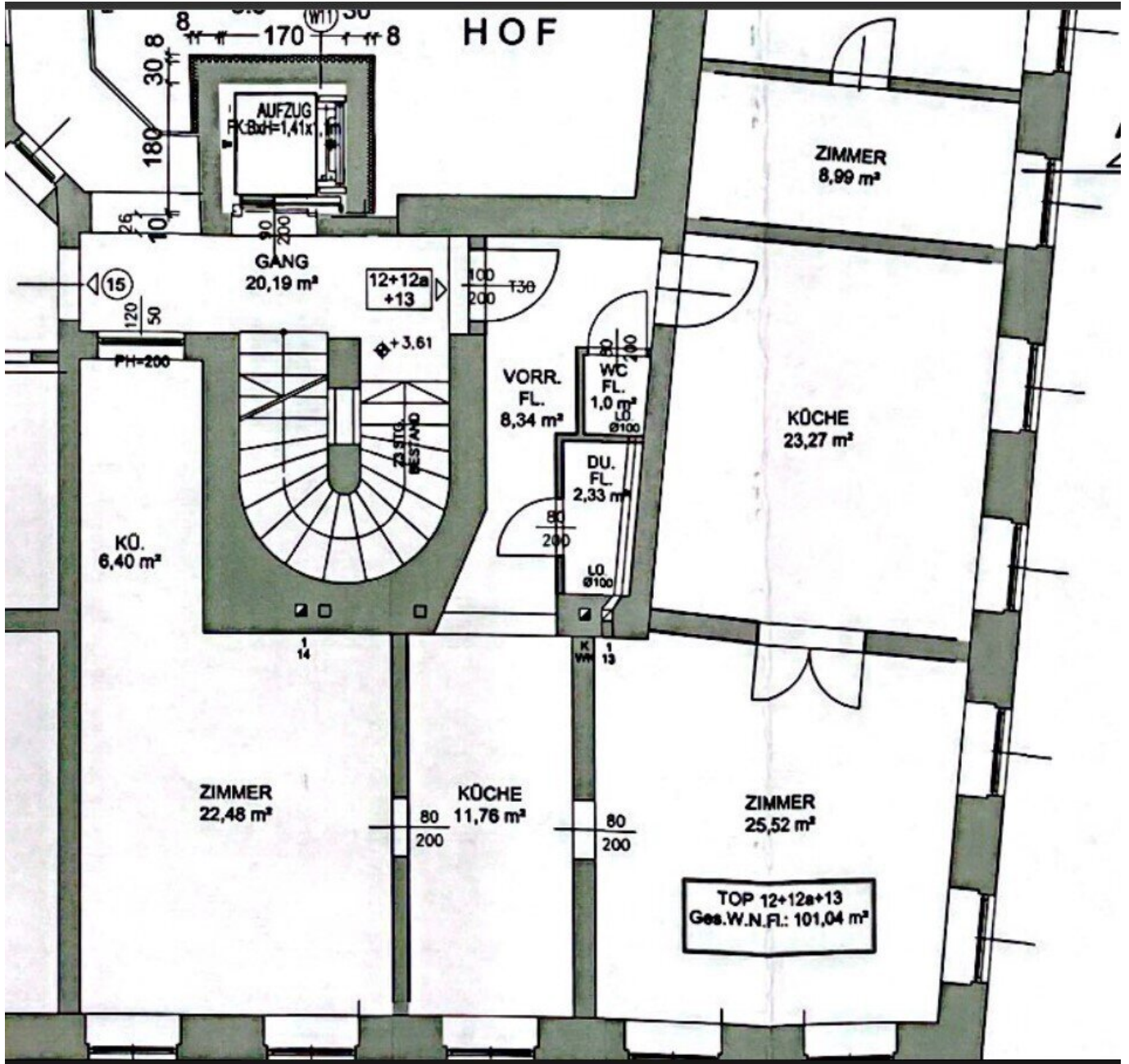












HOF

AUFZUG  
FK-Brd=1,41x

ZIMMER  
8,99 m<sup>2</sup>

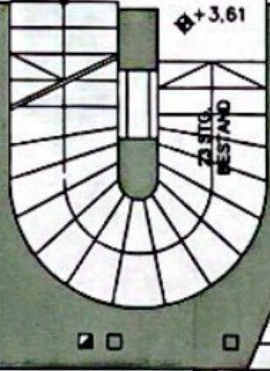
GANG  
20,19 m<sup>2</sup>

12+12a  
+13

VORR.  
FL.  
8,34 m<sup>2</sup>

WC  
FL.  
1,0 m<sup>2</sup>

KÜCHE  
23,27 m<sup>2</sup>



KÜ.  
6,40 m<sup>2</sup>

DU.  
FL.  
2,33 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
22,48 m<sup>2</sup>

KÜCHE  
11,76 m<sup>2</sup>

ZIMMER  
25,52 m<sup>2</sup>

TOP 12+12a+13  
Ges.W.N.Fl.: 101,04 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

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

**Bitte machen Sie vorab die Videotour!**

**Auf unserer Website finden Sie ein Handyvideo der Wohnung unter folgendem Link:**

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/10OJ1VdUZ7YUBZ5ICcCu6r.mp4>

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

### Wohnung

Diese großzügige Wohnung befindet sich in einem sanierten Gebäude mit insgesamt rd. 28 Wohneinheiten.

Im 1. **Liftstock** bietet Ihnen diese **Eckwohnung** auf ca. **100m<sup>2</sup> Nutzfläche** ausreichend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse und vielfältige Möglichkeiten. Mit einer **Nord-West-Ausrichtung** profitieren Sie von einer angenehmen natürlichen Belichtung und einem Blick auf die Hauptstraße und Nebengasse.

Die Wohnung selbst ist in einem gebrauchten, sanierungsbedürftigen Zustand. Geheizt wird mittels Gasheizung. Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut und ein Lift eingebaut.

#### Raumaufteilung:

- Vorraum
- drei großzügige Zimmer (rd. 22, 23, 25m<sup>2</sup>)
- das rd. 22m<sup>2</sup> Zimmer verfügt über zusätzliche 6m<sup>2</sup> große Kochnische für eine mögliche Wohnküche
- Durchgangszimmer (rd. 12m<sup>2</sup>)
- Duschbad
- separates WC mit Handwaschbecken

#### 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