

**Charmante Wohnung 1,5 Zimmer in zentraler Lage, nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße entfernt.**



Wohnzimmer, könnte so aussehen

**Objektnummer: 1609\_45545**

**Eine Immobilie von RE/MAX First**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	43,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

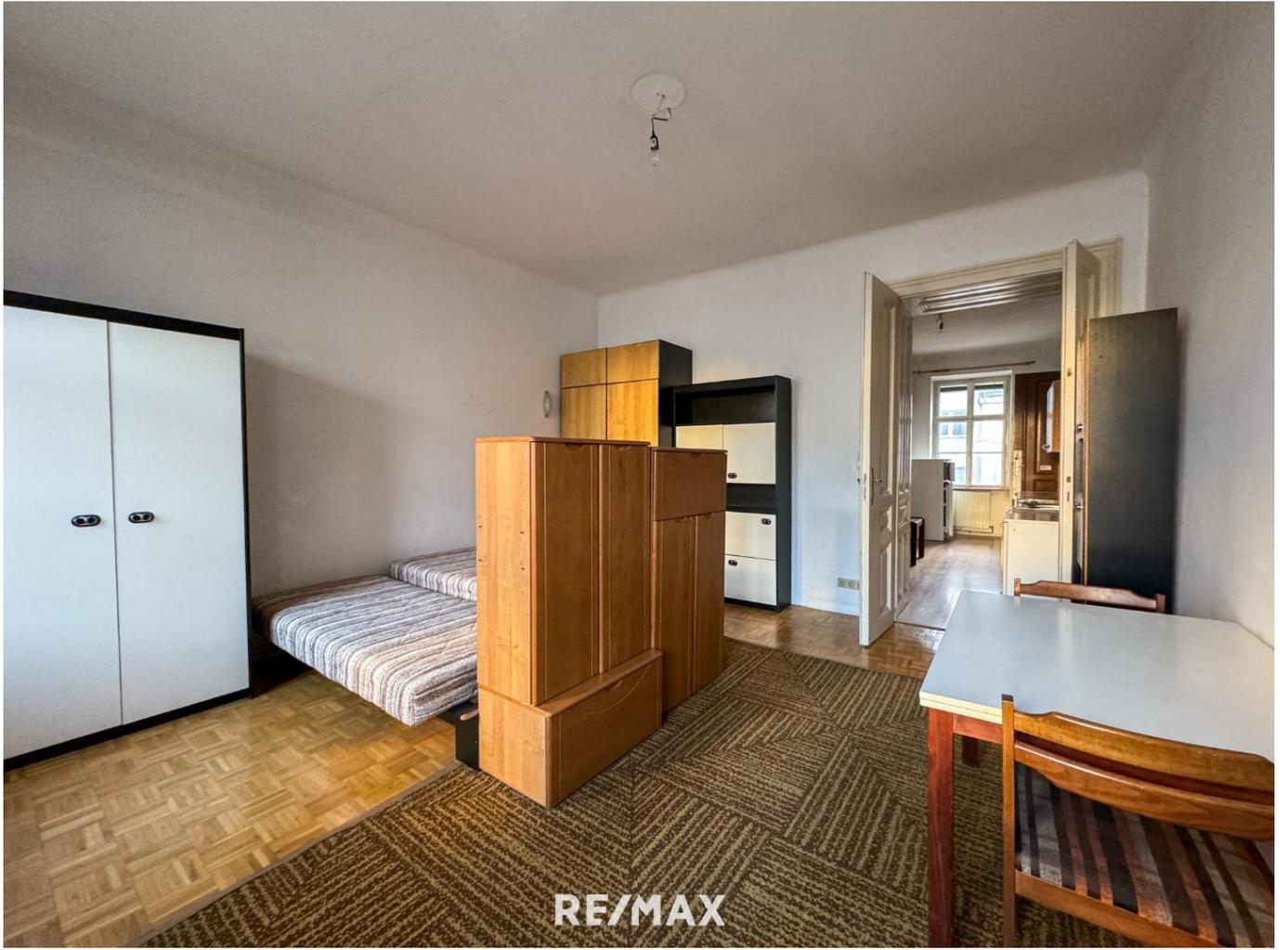


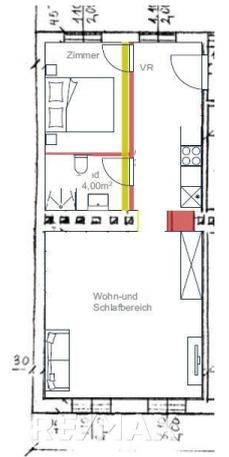
### **Ing. Carsten Mähler**

RE/MAX First  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9  
1130 Wien, Hietzing

T +43/1/9971000 00  
H +43 664 211 48 10

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













## Objektbeschreibung

Diese charmante und gepflegte Wohnung befindet sich in einer beliebten Seitengasse der berühmten Mariahilfer Straße und bietet eine perfekte Kombination aus zentraler Lage und ruhiger Atmosphäre. Die Wohnung liegt in einem idyllischen Innenhof, der Ihnen Privatsphäre und Ruhe vom Trubel der Straße bietet.

Im Haus gibt es keinen Personenlift. Aber der 2. Stock ist ja noch sportlich noch gut zu erreichen.

Lage:

Direkte Nähe zur Maria-Hilfer-Straße, einer der bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens, mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants. Trotz der zentralen Lage genießen Sie eine ruhige Wohnatmosphäre, da die Wohnung in einem Innenhof liegt. Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr, wodurch der Rest der Stadt schnell und bequem erreicht werden kann.

Lage

Die Wohnung liegt in einer sehr gefragten Lage im 6. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe zur Mariahilfer-Straße – einem der bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens. Hier finden Sie eine Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Cafés und Kulturangeboten. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend: U-Bahn-Linien (U3, U6) sowie zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Innenstadt ist bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Ihr Ansprechpartner für Fragen und Besichtigungstermine ist: Ing. Carsten Mähler +43 664 211 48 10 oder [c.maehler@rmax-first.at](mailto:c.maehler@rmax-first.at)

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

weitere Nebenkosten bei Kauf:

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% zuzügl. Ust. für den Notar zur Vertragserrichtung, Veranlassung des GB-Eintrages; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust. die bei Annahme des Kaufanbots direkt fällig wird, da wir in Vorleistung treten (Begleitung bis zur KV-Unterzeichnung und Übergabe selbstverständlich inkl.), ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes, sofern erforderlich.

Falls eine Finanzierung erforderlich ist, prüfen sie bitte vorab die Möglichkeiten mit nachstehenden Kriterien:

- > min. 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis oder überdurchschnittliches Einkommen
- > die Höhe der Tilgungsrate darf max. 40% des Haushaltseinkommens betragen
- > max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung
- > lassen Sie dies bitte vorab von der Bank ihres Vertrauens prüfen, danke vielmals

Doppelmaklertätigkeit:

Wir, (die REM-Immobilienmakler & Co. KG), informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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.

---

---