

**Ruhige Innenhoflage! Freundliche 3-Zimmer Wohnung mit
Loggia im 3. Liftstock nahe Westbahnhof! Eigennutzung
oder Anlage!**



Loggia

Objektnummer: 5630/385

Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	175,42 €
USt.:	19,53 €
Provisionsangabe:	

8.550,00 €

Ihr Ansprechpartner

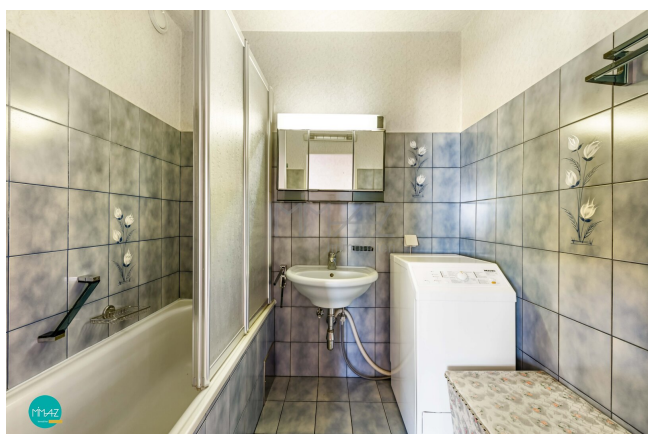


Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien











Objektbeschreibung

IDEALE RAUMAUFTEILUNG • 3 ZENTRAL BEGEHBARE ZIMMER

MIT LOGGIA UND EINZELGARAGE (OPTIONAL) • ANLAGE ODER EIGENNUTZUNG

In einer **ruhigen Seitengasse** der äußeren Mariahilferstraße **nahe Westbahnhof** gelangt diese **helle 3-Zimmer Wohnung mit Loggia** zum unmittelbaren Verkauf.

Die Wohnung überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss** mit **getrennt begehbaren Zimmern** und einer **praktischen Raumaufteilung**. Die **südwestliche Ausrichtung** in den **ruhigen Innenhof** sorgt für eine **angenehme Lichtstimmung** und ein **freundliches Wohnambiente**. Gewinnen Sie gleich einen ersten, unverwechselbaren Eindruck mit diesem virtuellen [Rundgang](#)!

Über das einladende Entree dieser **gepflegten Wohnhausanlage** erreicht man die Wohnung im **3. Stock barrierefrei** bequem mit dem Lift.

Die **Raumaufteilung** gliedert sich wie folgt:

- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Zwei ruhige Schlafzimmer
- Separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne
- Separate Toilette
- Vorraum und Flur mit Stauraum

Die Wohnung wird **möbliert** verkauft und präsentiert sich im **gepflegten**, aber **modernisierungs-/ renovierungsbedürftigen** Zustand.

Beheizt wird die Anlage mittels **Fernwärme**, die Heizkosten sind derzeit mit €89,83 + 20% Ust. und das Warmwasser mit €53,90 + 10% Ust. vorgeschrieben.

Alle Fenster und die Loggiatüre verfügen über eine **2-fach Verglasung**. Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. Allen Bewohnern der Anlage steht zusätzlich eine Waschküche zur Verfügung.

Optional kann auch ein **Garagenplatz** (Einzelgarage) um **€25.000,-** in der Anlage erworben werden. Die monatliche Vorschreibung für die Garage beträgt derzeit brutto €41,58.

Laut Auskunft der Hausverwaltung können Anleger im Falle einer Vermietung von einem freien Mietzins ausgehen.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Grundbuchsauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Jahresabrechnung 2023
- Monatliche Vorschreibung
- Originalpläne
- Energieausweis
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche ca. 73m²
- Südwest-Loggia ca. 4,50m²
- 3 zentral begehbare Zimmer
- Sep. Küche

- Bad mit Wanne
- Sep. Toilette
- Fernwärme
- Ruhige Lage in Innenhof
- Kellerabteil
- Garagenbox optional €25.000,-
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

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