

**Ruhige, sanierte 3,5 Zimmer Wohnung mit Designer-Bad  
und Küche + Garage (optional!) in Mariahilf - beziehbar ab  
01/26!**



**Objektnummer: 6089**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	230,38 €
<b>Heizkosten:</b>	128,06 €
<b>USt.:</b>	47,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



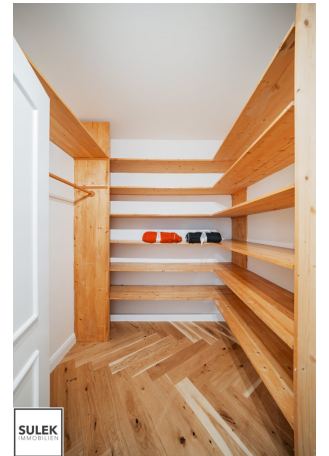
**M.A., MBA Philipp Sulek**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10



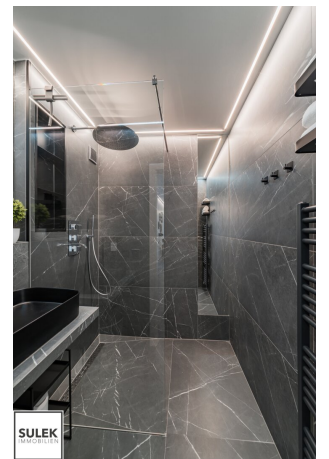




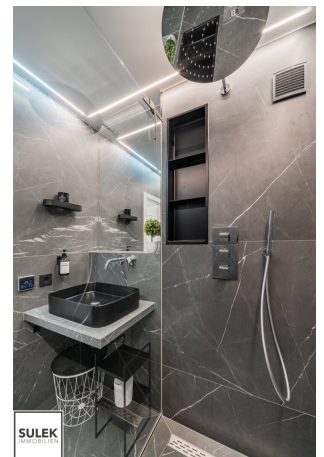
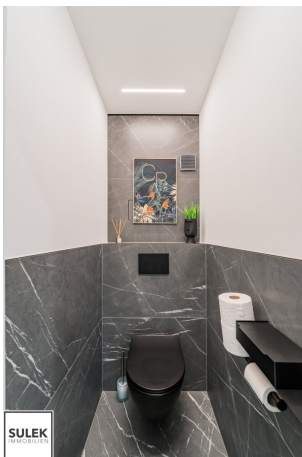


































# Objektbeschreibung

**Geschätzte Interessent:innen!**

**Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme mit konkreten Terminvorschlägen zur vereinfachten Abstimmung.**

**Herzlichen Dank!**

## **Wohnung.**

Die gegenständliche Wohnung ist aktuell vermietet und ab Ende des Jahres bzw. 1. Jänner 2026 verfügbar, Besichtigungen sind jedoch nach Absprache mit den Mieter:innen bereits möglich.

Die Raumaufteilung dieser gut geschnittenen, hofseitig ausgerichteten Wohnung ist wie folgt:

Über den langen, zentralen Vorraum sind alle Räumlichkeiten begehbar:

- der praktische Abstellraum,
- das Badezimmer mit offener Duschkabine,
- das separate WC,
- ein rd. 16m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe,
- ein rd. 15m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer,
- die separate Küche + Esszimmer,
- das rd. 21m<sup>2</sup> große Wohnzimmer.

## **Highlights der Wohnung:**

- Moderne Einbauküche: Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Einbauküche, ausgestattet mit Geschirrspüler, Waschmaschine sowie einem Kühlschrank mit Gefrierfach.
- Italienischer Feinsteinzeug-Steinboden: Elegante und pflegeleichte Steinfliesen in Vorzimmer, Küche, Badezimmer und WC – ein luxuriöses und modernes Wohngefühl.
- 3,5 Zimmer und 2 Abstellräume: Genügend Platz für individuelle Nutzung und Stauraum.
- Heizkostenpauschale! Kein Warmwasser- oder Heizzähler (sehr angenehm und selten zu bekommen)!
- Helle und ruhige Lage: Die Fenster sind zum Innenhof ausgerichtet, wodurch absolute Ruhe und viel Tageslicht garantiert sind.

## **Zusätzliche Informationen:**

- Ein PKW-Abstellplatz in der Tiefgarage kann optional für 150€ brutto angemietet bzw. für 30.000€ brutto gekauft werden.

## **Lage / Infrastruktur.**

- Exzellente Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe. Direkt im Haus befindet sich ein BILLA-Supermarkt. Ein Postamt liegt 5 Gehminuten entfernt.
- Verkehrsanbindung:
  - U-Bahn: Nur wenige Gehminuten zur U4-Station Pilgramgasse sowie zur U3-Station Zieglergasse.
  - Bus und Straßenbahn: Direkte Anbindung an die Linien 13A, 14A und 57A, die Sie schnell durch die Stadt bringen.
  - Hauptbahnhof und Westbahnhof: Beide sind in weniger als 15 Minuten erreichbar.
- Freizeit und Kultur: Die Wohnung liegt in der Nähe des Naschmarkts, des Mariahilfer Gürtels und des Haus des Meeres. Die beliebte und belebte Einkaufsstraße Mariahilfer Straße ist fußläufig erreichbar, des Weiteren auch mehrere Theater (beispielsweise das Raimund Theater), Museen, Nachtclubs, Fitnessstudios, ... Wer hier wohnt, für den sind lange Wege Vergangenheit.

## **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 die 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. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin.*

*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.*

## **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m



Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap