

## **3-Zimmer-Wohnung mit Eigengarten und Balkon bei der Mariahilfer Straße**



Wohnküche

**Objektnummer: 3801\_1232**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

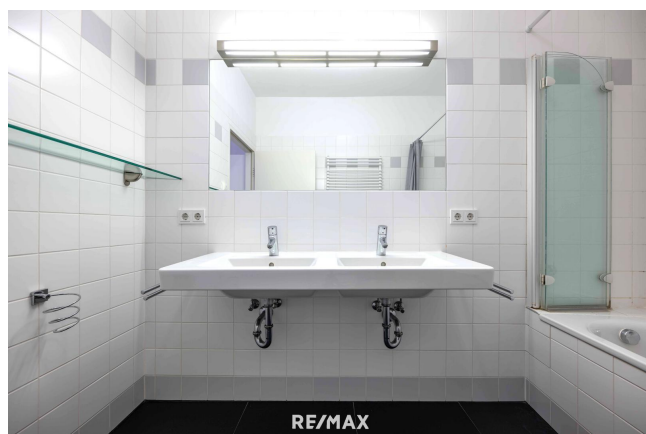
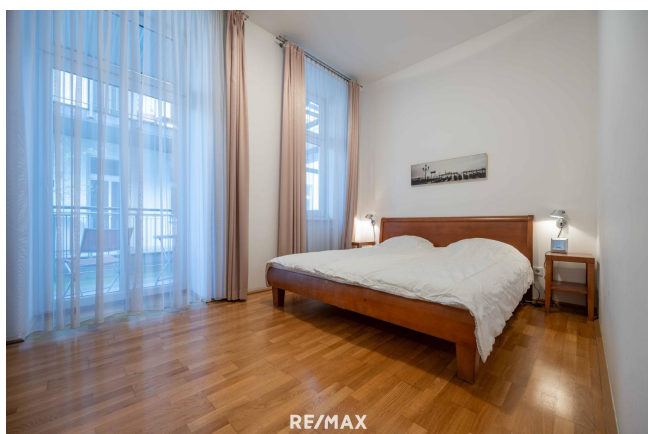
Adresse	Schottenfeldgasse 5
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	ca. 1891
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	35,00 m <sup>2</sup>
Keller:	5,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	649.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

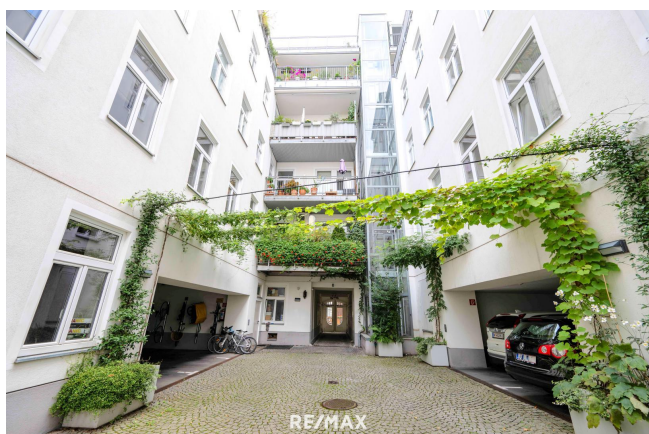


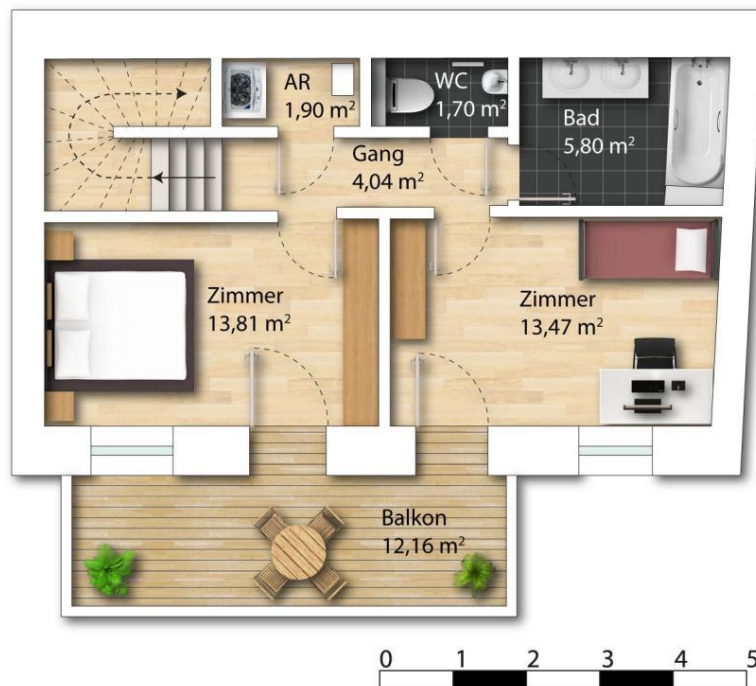
**Natalia Gelernter**

RE/MAX Together

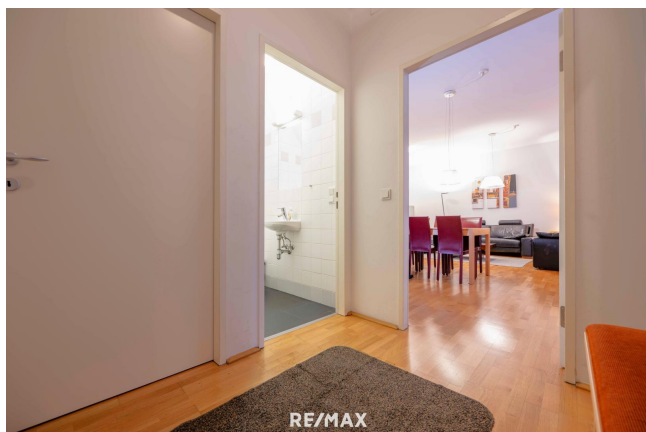




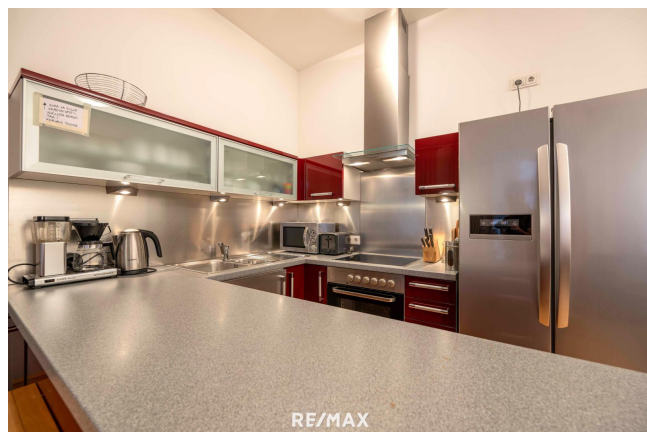
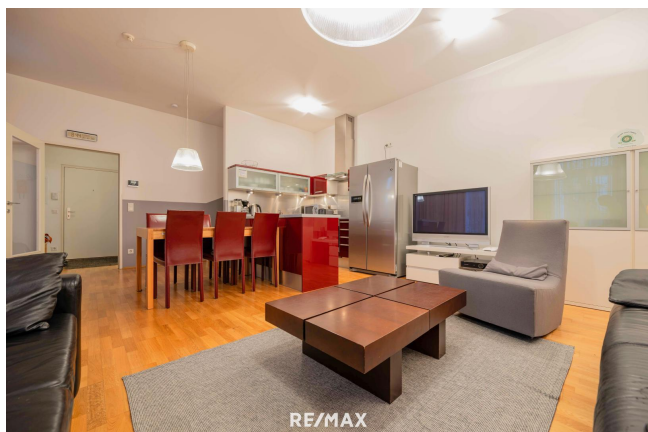




RE/MAX



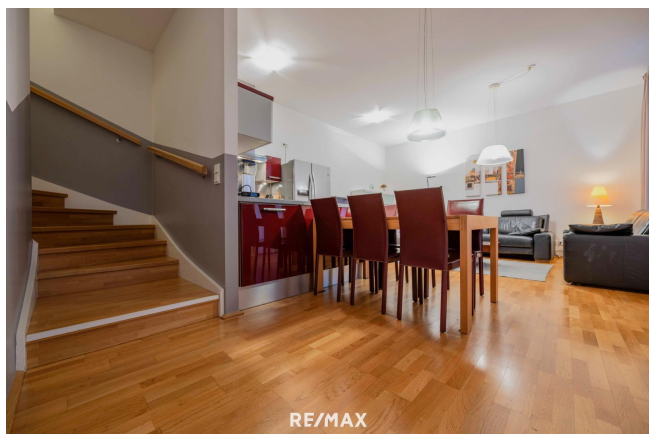




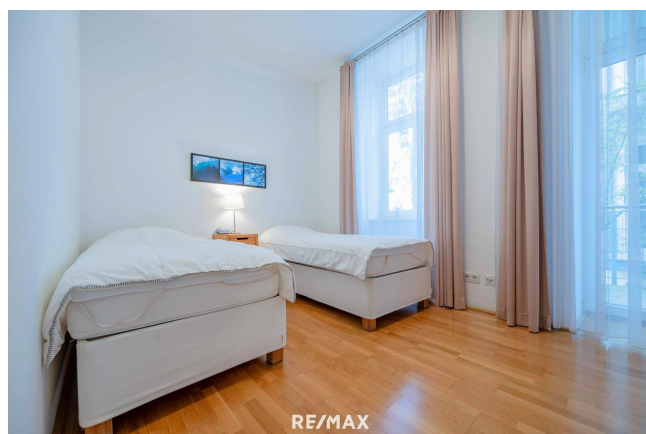
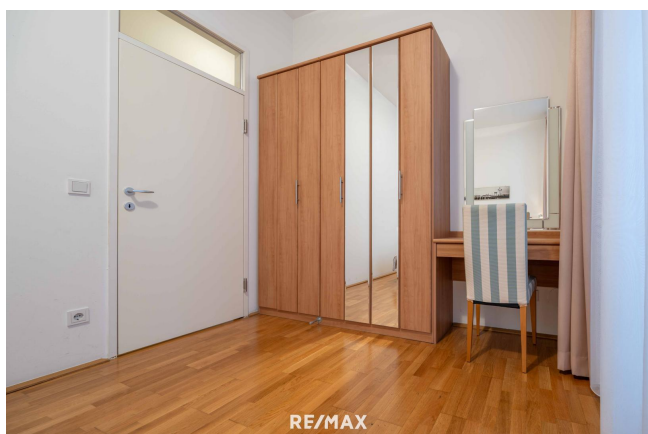
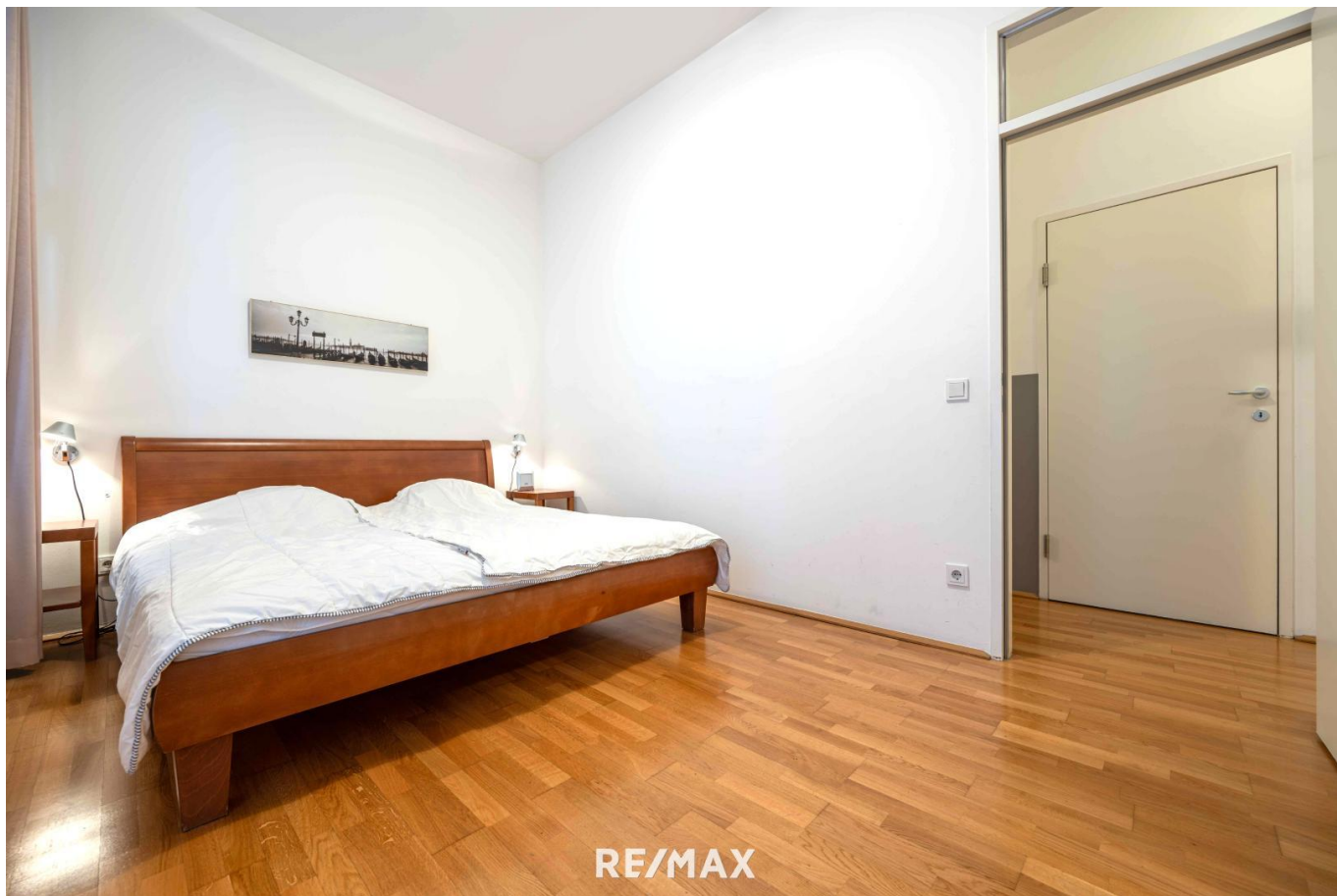


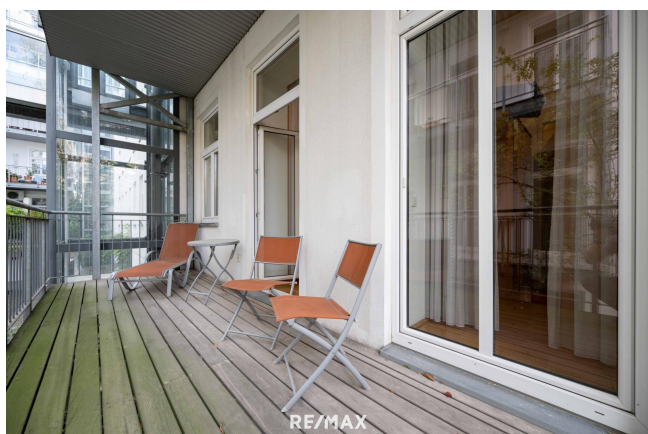
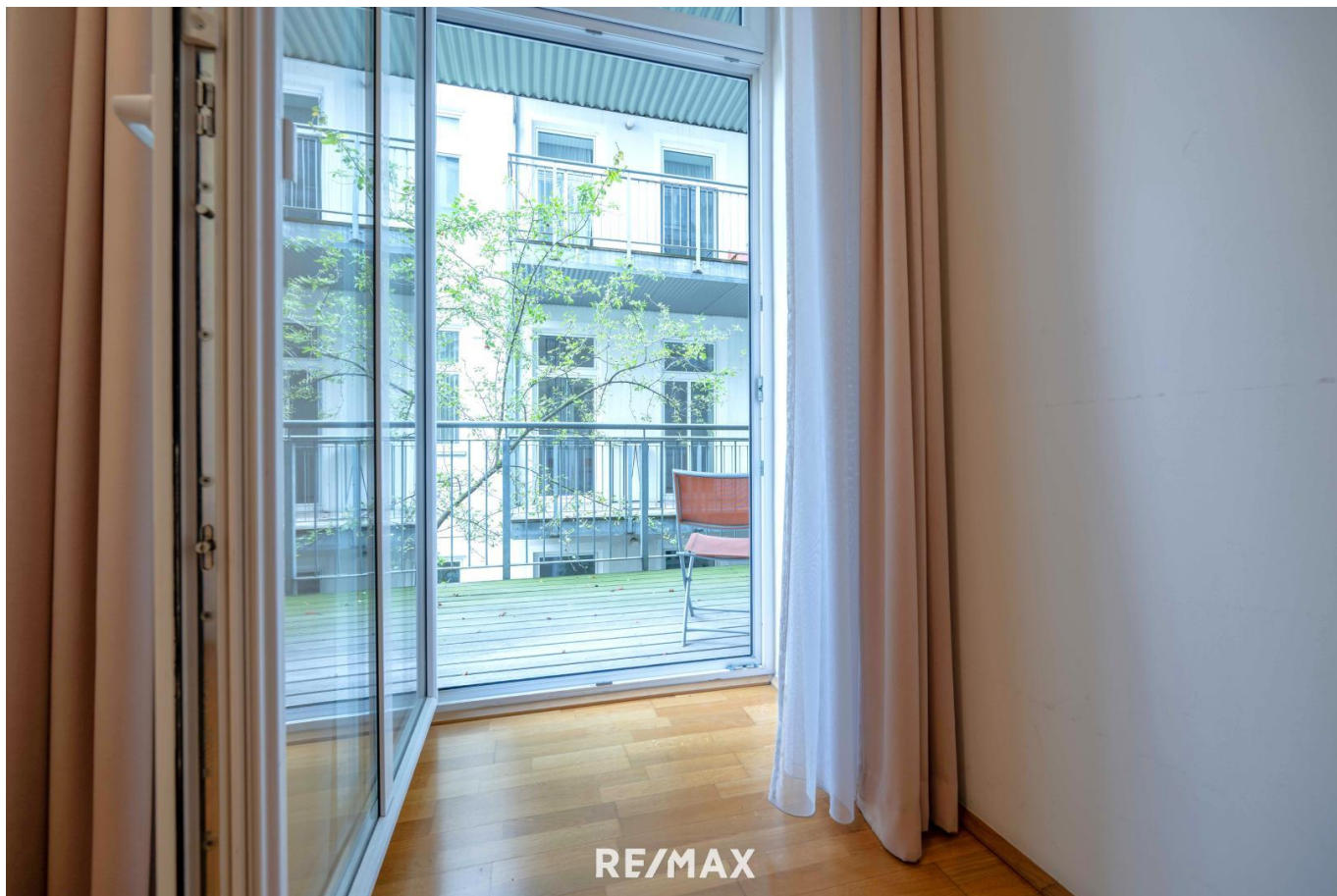




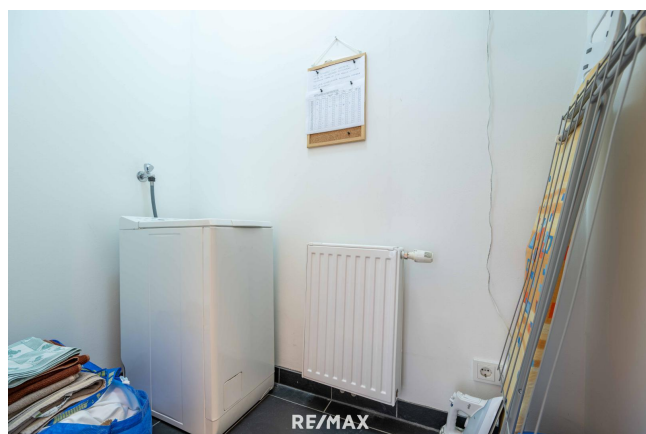


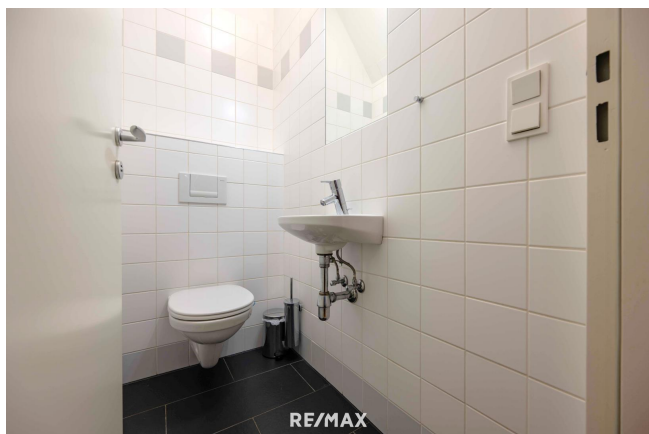
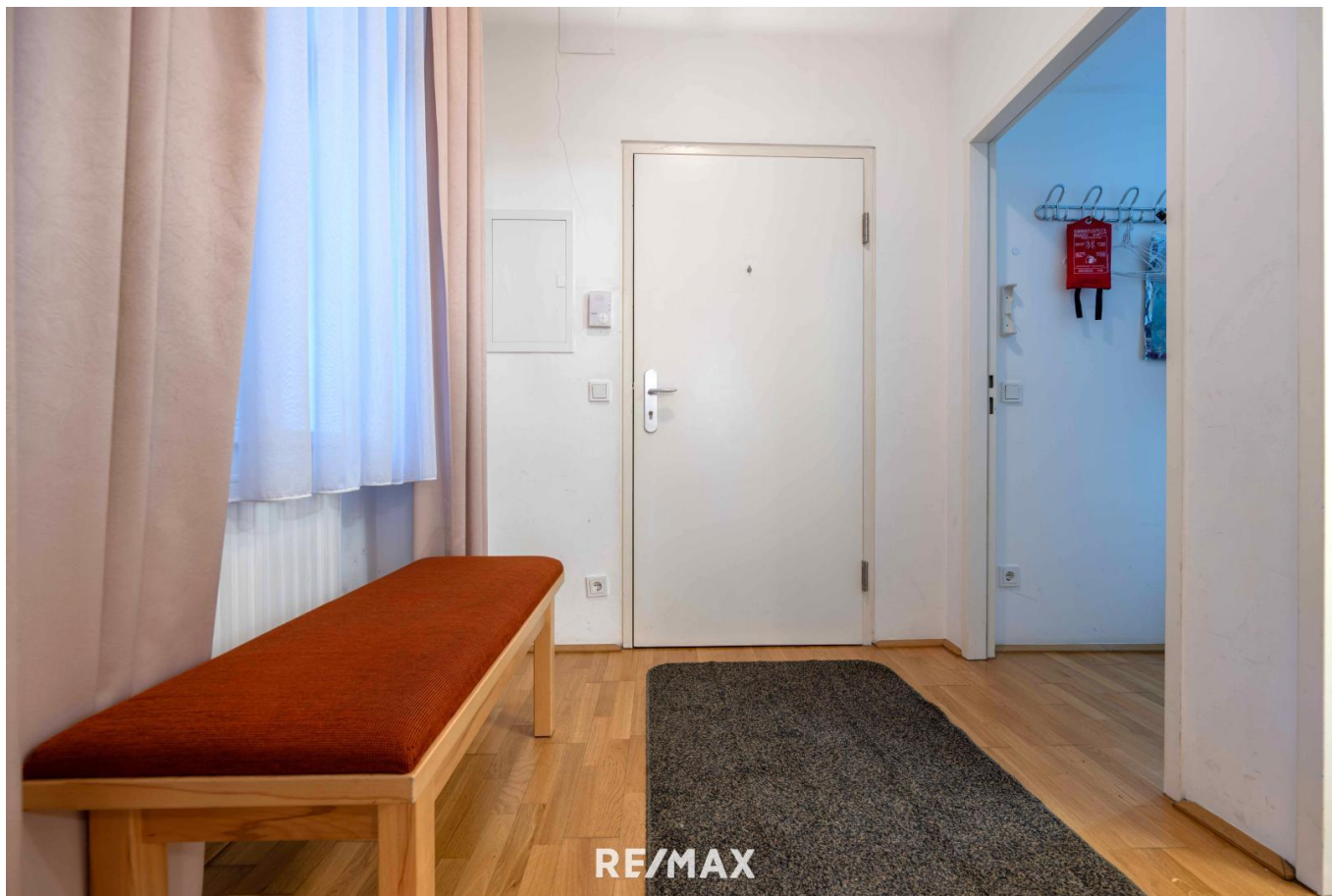




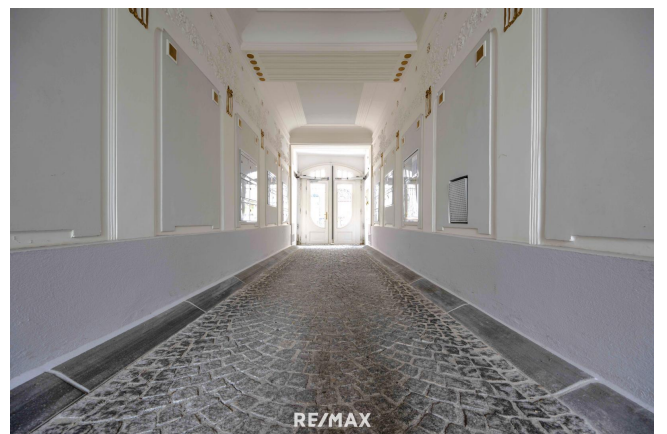


















## Objektbeschreibung

**Diese 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Innenhof eines grundsanierten Altbauhauses ist eine absolute Rarität am Markt!** Hohe Decken, Balkon UND Terrasse, moderne Ausstattung und eine Top-Lage nur wenige Meter von der Einkaufsstraße Mariahilfer Straße und dem Westbahnhof entfernt machen dieses Objekt einfach perfekt!

**Für dieses Objekt haben wir eine spezielle Video-Besichtigung vorbereitet!**

Bei Interesse sende ich Ihnen den Link gerne zu.

360°-Bilder auf [www.remax.at/3801-1232](http://www.remax.at/3801-1232)

Die Wohnung liegt im hinteren Trakt des Gebäudes, absolut ruhig vom Straßenlärm. Sie teilt sich in 2 Ebenen auf:

Im Erdgeschoss befindet sich die Wohnküche mit einer Gästetoilette und einem Abstellraum sowie der Zugang zur gepflasterten Terrasse/Garten. Die Trennung zur (aktuell leerstehenden) Nachbarwohnung erfolgt durch Pflanzen.

Im Obergeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer, die beide Zugang zum großen Balkon haben, ein großes Bad mit 2 Waschbecken und einer Badewanne, eine separate Toilette mit einem Handwaschbecken sowie ein Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Die Raumhöhe von 290 cm bzw. 310 cm macht die Wohnung geräumig und verleiht ihr eine angenehme Atmosphäre.

Die Heizung erfolgt über Radiatoren und eine Gastherme, die 2019 erneuert wurde. **Die Wohnung wird inklusive aller Möbel auf den Bildern übergeben!** Das Inventar ist im Preis bereits inbegriffen.

Das Altbauhaus wurde 2003–2006 komplett saniert und trockengelegt. Es befindet sich in gutem Allgemeinzustand und wird laufend nach Bedarf renoviert. Ein ca. 5,5 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil unterhalb der Wohnung ist der Wohnung zugeordnet. Die Stellplätze im Innenhof sind Privateigentum der Nachbarn.

Bei Vermietung dieses Objektes gilt der Richtwertmietzins (Vollanwendungsbereich MRG).

**Die Lage könnte nicht besser sein.** In der unmittelbaren Umgebung gibt es zahlreiche Lokale und Geschäfte. Für die öffentliche Verkehrsanbindung sorgen die U3-Station Zieglergasse und der Westbahnhof (U6, U3, Fernzüge und Flughafenbus). Das BahnhofCity-Einkaufszentrum und IKEA ergänzen das Angebot der Mariahilfer Straße.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Heizwärme 149.0

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Hei D

zwärmebe

darf:

Faktor Ges 2.17

amtenergie

effizienz:

Klasse D

Faktor Ges

amtenergie

effizienz: