

## **NEUBAU - Wohnen in Bestlage: Drei-Zimmer-Oase!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 147/30833**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1896
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,54 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Paul KLEINDL**

Lind Immobilien GmbH

T 01/526 26 36 14

H 0699/1188 7600

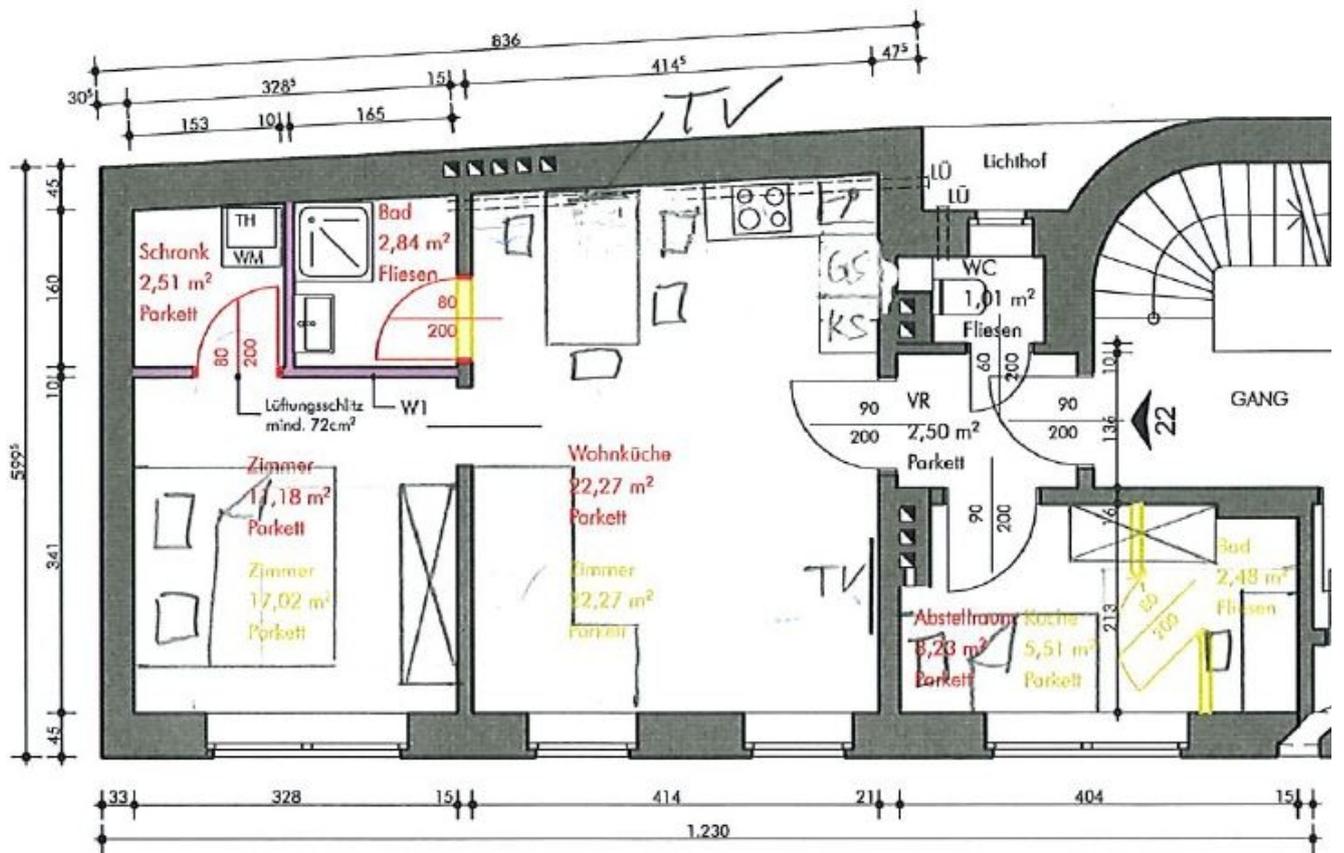
F 01/526 26 36 - 37

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









## Objektbeschreibung

**Quick facts: 3 Zimmer | Erstbezug | 4. Stock | ruhig | hofseitig** Ich freue mich auf Ihren Anruf Paul Kleindl 0699/11 88 7600 Zieglergasse: Auf ca. 51qm präsentiert sich Ihnen hier eine absolut ruhige neu sanierte Wohnung. Die Wohnung befindet sich im 4. Stock (ohne Lift). Aufgrund der angenehmen Ausrichtung in den Innenhof ist sie absolut ruhig. Dank der guten Lage im 7. Bezirk sind Sie nur ein paar Schritte von der Mariahilfer Straße entfernt.

**Raumaufteilung:** Vorraum 2 Zimmer Wohnküche Badezimmer mit Dusche Separate Toilette  
**Ausstattung:** Eichen-Parkettboden in Fischgrät-Verlegung Exklusive Fliesen in den Sanitärbereichen 80x80 Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung Villeroy & Boch Keramiken sowie hochwertige Armaturen Flügeltüren mit Kassetten und Holzumfassungszarge Geplanter Dachbodenausbau 2024 **Lage und Infrastruktur** Die Mariahilfer Straße, sowie die gesamte Umgebung ist bekannt für den vorzüglichen Mix aus feinen Lokalen, Cafes, Bars, Restaurants und Geschäfts-Highlights: Ob Pop-up-Stores oder alteingesessener Friseurladen, hier ist alles, was das Herz begehrt. Für einen kurzweiligen Shoppingausflug auf hohem Niveau oder für die Einkäufe des täglichen Bedarfs in Supermärkte mit Gourmetstatus, Bäckereien und Bioläden, alles wird hier nahezu vor der Haustür geboten. Die U6 Station Burggasse kann fußläufig erreicht werden und die Straßenbahnstationen 5, 6 und 18 befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. **Resümee** Angenehme Wohnatmosphäre in einer der gefragtesten Regionen von Wien. Gute Raumaufteilung und Ausstattung in einem ansprechenden Haus. Ein perfektes Paket, das Sie begeistern wird! Energieausweis: HWB 161 **Ich freue mich auf Ihren Anruf Paul Kleindl 0699/11 88 7600** *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. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis mit der Verkäuferin besteht. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Dr. Riess Rechtsanwälte GmbH, Zeltgasse 3-5, 1080 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.*