



#0001005298

## GUT GELEGENE EIGENTUMSWOHNUNG IN BEGEEHRTER WOHNLAGE AM MARIAHILFER GÜRTEL

1060 Wien



Purchase price: 289.000,00 €

Living Area: 66,36 m<sup>2</sup>

Rooms: 3

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Peter Fellhofer

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

peter.fellhofer@riv.at

+43 664 60 517 517 77





## DESCRIPTION

In einer sehr beliebten, jungen Wohngegend in Mariahilf befindet sich diese traumhafte, gut geschnittene Eigentumswohnung im 6. Liftstock eines Mehrparteienwohnhauses in begehrter Wohnlage. Die Lage vereint somit bestens Nahversorgung und Infrastruktur des Bezirks.

Bequem erreichen Sie wahlweise über die Stiegenanlagen oder über den Lift das 6. Obergeschoß, wo sich die sehr gut geschnittene Eigentumswohnung befindet. Die Wohnung punktet mit einer guten Raumaufteilung und bietet großzügigen Wohnraum für zwei bis drei Personen, aufgrund der Raumaufteilung ist die Wohnung als größere Familienwohnung nicht ganz ideal geeignet.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein zentraler, großzügiger Vorraum, von welchem aus alle Räumlichkeiten dieser Wohlfühlwohnung zentral begehbar sind. Sämtliche Wohnwünsche werden durch eine Küche, ein vom Badezimmer mit Badewanne getrenntes WC, einen Abstellraum, ein gut dimensioniertes Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, derzeit als Esszimmer genutzt, erfüllt. Fast alle Räumlichkeiten liegen in den ruhigen Innenhof ausgerichtet.

Beheizt werden die Räumlichkeiten anhand einer Gasetagenheizung, ausreichend Stauraum sowie Parkmöglichkeiten sind durch das der Wohnung zugeordnete Kellerabteil und den in der näheren Umgebung vorhandenen Parkmöglichkeiten sichergestellt. Die aktuelle Eigentümerin hat zusätzlich einen sehr kostengünstigen Tiefgaragenparkplatz in der näheren Umgebung (Aegidigasse 7-11) angemietet, welcher wahlweise durch den neuen Eigentümer übernommen werden kann.

**NÜTZEN SIE DIESE GELEGENHEIT, SICH IHREN WOHNTRAUM ZU ERFÜLLEN UND FORDERN SIE NOCH HEUTE EIN UNVERBINDLICHES EXPOSÉ AN!**

Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches Exposé mit der Adresse sowie sämtlichen Detaildaten zur Liegenschaft. Wir bitten Sie jedoch aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer dazu, Ihre vollständige Wohnadresse im Anfrage-Text der jeweiligen Internetplattform einzutragen.



## FITTINGS AND PROPERTIES



### PROPERTIES

Category	Flat: Other
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	ca. 1960
Construction status	Finished
Heating	Self-Contained Central Heating: Gas
Car Spaces	Garage (optional)

### AREAS

Living Area ca. 66 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

Energy Certificate Date	08.03.2019
Valid until	07.03.2029
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	105,00
HWB Class	 D
fGEE Value	4,12
fGEE Class	 G

### SEGMENTATION

Total Rooms	3
Bathrooms	1
Toilets	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	289.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	289.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

Die Lage dieser Immobilie besticht einerseits durch eine sehr gute Infrastruktur, durch eine gefällige Wohnatmosphäre sowie durch nahe gelegene Freizeiteinrichtungen, Restaurants, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, weitere Bildungseinrichtungen sowie traditioneller Wiener Kaffeehäuser.

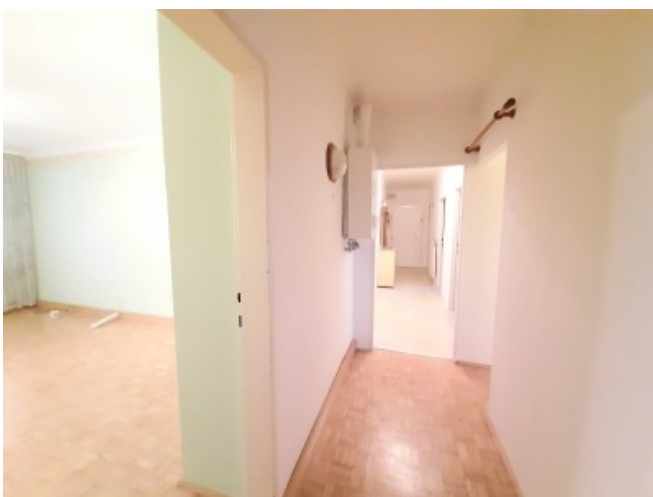
Die Infrastruktur lässt keine Wünsche an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten offen, denn die Mariahilfer Straße liegt ums Eck. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Parkanlagen, ebenso erreicht man in wenigen Gehminuten den Knotenpunkt Westbahnhof sowie diverse Straßenbahnlinien und diverse Busstationen mit einer sehr guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Die öffentliche Anbindung könnte durch die Vielzahl der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel besser kaum sein.



GALLERY







**Raiffeisen Immobilien**

„Das ist mein Gebiet, hier kenn' ich mich aus.“  
Mag. Peter Fellhofer  
Raiffeisen Immobilien Makler

**Raiffeisen Immobilien. Ganz bei Ihnen.**  
Mag. Peter Fellhofer und sein Team stehen Ihnen bei allen Immobilien Themen kompetent zur Seite.  
☎ 0664 80 517 517 77  
www.raiffeisen-immobilien.at

**IMMOBILIE ZU VERKAUFEN ODER ZU VERMIETEN? IHRE EXPERTEN IN IMMOBILIENFRAGEN.**

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 80 517 517 77  
📧 peter.fellhofer@ri.at

**UNSERE SERVICES FÜR SIE**

- Wir begleiten Sie vom Gespräch bis zur Schlussübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir beraten Ihre Immobilie in unseren überaus breiten Netzwerke
  - Intern & Extern
  - Raiffeisen-Filialen in deiner Umgebung
  - Immobilien
  - Verkauft.com

Für unsere zahlungskünftigen Raiffeisenkunden sind wir ständig auf der Suche nach:

- Häusern
- Eigentumswohnungen
- Baugrundstücken
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zirkularen
- Anlage- und Gewerbeobjekten

**GRATIS IMMOBILIEN WERTSCHÜTZUNG**

Geben Sie auf Probe und gehören auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

**EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM ERFOLGSFALL VERHAHLT ODER VERMIETUNG VERRECHNET!**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverfälschtes Beratungsgespräch!

**PATRICIA TANNHEIMER & MAG. PETER FELLHOFER**  
☎ 0664 80 517 517 77 📧 peter.fellhofer@ri.at raiffeisenimmobilien.at

## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Nebenkostenübersicht Kauf](#)

[Formular Finanzierungsanfrage](#)

[Infoblatt](#)

