

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



Sabine Kolb

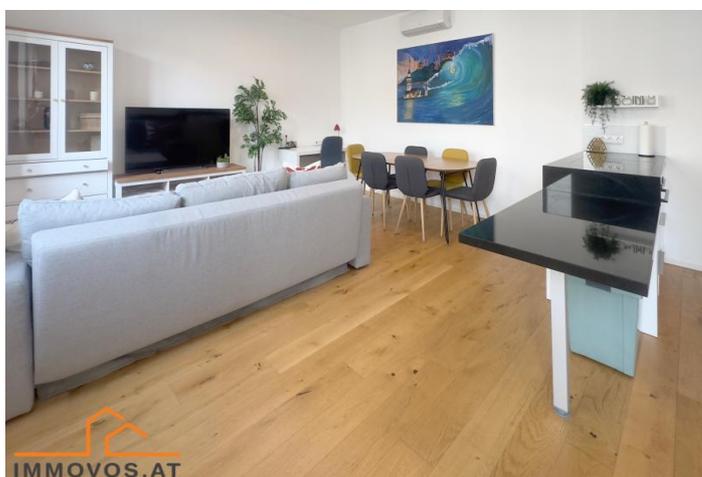
☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 03. 07. 2025

* DG - TERRASSE - INNENHOF 3 ZIMMER *



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46168
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 15.,Rh-Fh
Ort:	Wien 15.,Rh-Fh
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 369.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	70,00 m ²
Nutzfläche ca.:	80,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	10,00 m ²
Kellerfläche ca:	2,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1900, 2015
Zimmer:	3

DACHGESCHOSS-MAISONETTE mit hofseitigem BALKON

Ein WOHN-DIAMANT mit WERT und BESTÄNDIGKEIT - Ihre TRAUMWOHNUNG in guter LAGE

absolute HOFRUHELAGE - westseitiger BALKON mit Blick in einen weitläufigen Innenhof im 2. Liftstock zwischen der Schmelzbrücke und äußeren Mariahilfer Straße unweit des Westbahnhofs und der beliebten inneren Mariahilfer Straße

Eine Stadtwohnung, die mit ihrem bezaubernden Charm und modernen Komfort besticht
Die exquisite Einbauküche mit Granitarbeitsplatte bietet alles, was Ihr kulinarisches Herz begehrt.
Die Eiche-Holzböden im Langdielen-Design verleihen der Wohnung ein warmes und einladendes Ambiente.
Besonders hervorzuheben ist der wunderschöne Balkon mit Holzbelag. Hier können Sie die Ruhe des Innenhofs genießen und entspannte Stunden im Freien verbringen.

Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als ein

Stockwerk:	2. Lift-Stock
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Alter:	Altbau
Neubau	
Heizung:	Hauszentralheizung
Heizwärmebedarf:	37 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,67
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Garage	✓
Keller	✓
Tiefgarage	✓
Klimaanlage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓
Rolladen	✓

stilvolles und komfortables Zuhause.
großzügige 2 Zimmer- oder kompakte 3 bis 4
Zimmerwohnung - sie ist perfekt für Paare oder
Einzelpersonen, die das urbane Leben entspannt auf
Ihrem Balkon genießen möchten.

Maisonette auf 2 Ebenen, rd. 70 m² WF und 10 m²
Balkon
AUFTEILUNG: derzeit
Ebene 1 im 2. Lift-Stock - Eingangsebene: Wohnküche
mit Ausgang zum Balkon, Vorzimmer und Toilette
Ebene 2 im 3. Stock: Schlafzimmer, Bad, Abstellraum
durch einfache Umbauten ist es möglich eine kompakte
3 bis 4 Zimmer-Wohnung zu gestalten.
Umbauvorschläge finden Sie in der Fotogalerie
gerne kann ich Ihnen diese auch per Mail zukommen
lassen.

AUSSTATTUNG:

Einbauküche mit Granitarbeitsfläche, Parkettboden in
Eiche Landhausdiele
Bad: Dachflächenfenster, hochwertige
Sanitärausstattung mit Wanne, Dusche, Toilette,
Handtuchheizkörper
eine Toilette extra mit Handwaschbecken,
Fußbodenheizung via Gaszentralheizung (Verrechnung
nach Verbrauch), Klimaanlage, weiße Innentüren mit
Umfassungszargen, 3 fach Isolierglasfenster mit Außen-
Beschattung, mehrfach verriegelbare
Wohnungseingangstüre, Sprechanlage, Magenta, A1
Raumhöhe 2,8 Meter
Kellerabteil
Den Lift teilen sich in dieser Stiege 4 Wohnungen. daher
sind die Betriebskosten etwas höher als gewohnt.

HAUS:

zum Großteil 2015 neu errichtet und zum kleineren Teil
durch durchgreifende Umgestaltung von Altbestand
entstanden.
KIWA-Fahrradabstellraum
Bei der Liegenschaft handelt es sich um parifiziertes
Wohnungseigentum und weist diese 28
wohnungseigentumstaugliche Objekte auf.

ENERGIEAUSWEIS:

rd. HWB 37 (B) kWh/m²a, fGee 0,67 (A++)

öffentliche VERKEHRSMITTEL:

Westbahnhof 9 Minuten zu Fuß
mit Schnellbahnlinie S 50 und Wiener Lokalbahn sowie
ÖBB- und Westbahn-Zügen
U-Bahnlinien U 3 und U 6

Straßenbahnlinien 52 und 60
Busse 12 A

Tiefgaragenstellplätze können ums Eck in der Viktoria-Garage angemietet werden.
Es stehen Kurzzeit- und Dauerstellplätze zur Verfügung.
Einfahrtshöhe max. 2,1 Meter.

INFRASTRUKTUR:

Lage zwischen Schmelzbrücke und Mariahilfer Straße
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Restaurants etc.
in Gehweite
Der 15. Bezirk gilt als Kurzparkzone.

ÜBERGABE: sofort möglich

monatliche KOSTEN:

Betriebskosten inkl. Lift (130,-) rd. 287,-
plus rd. 77,- Rücklage
gesamt rd. 364,-
plus Strom und Heizung/Warmwasser nach Ihrem
Verbrauch
Heizung/Warmwasser derzeit rd. 108,-

KAUFPREIS: VB 369.000,- Euro

Habe ich Sie von dieser Wohnung überzeugt?
Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und eine
ausführliche Beschreibung der Lage und vereinbare mit
Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.
Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie möchten auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?
Ich mache das sehr gerne professionell und mit
Begeisterung für Sie!

Haben Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten bereits
geklärt?

Gerne empfehle ich Ihnen einen unabhängigen
Finanzberater. Er nimmt Ihnen den Stress der
Finanzierungssuche ab und findet den besten und
günstigsten Kredit für Sie und Ihre Immobilie.

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter
0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur
Verfügung!

