Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Dr. Vospernik Immobilien GmbH
Seidlgasse 19
A-1030 Wien
Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Daniela Erlach

+43 699 / 119 422 29
+43 (0)1 / 718 48 02
erlach@immovos.at

Datum: 17. 11. 2026

***LICHTDURCHFLUTETE FAMILIENWOHNUNG - WG-EIGNUNG**

ÜBERBLICK

Objekt ID:	46917
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 6.,Mariahilf
Ort:	Wien 6.,Mariahilf
Lage:	Raimundtheater, Mariahilferstraße
Verkehrsanbindung:	U 3, U 6

KOSTEN

Preis:	€ 450.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 186,97
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 112,39
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 318,06
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	97,61 m²
Kellerfläche ca:	4,00 m²

DETAILDATEN

NAHE U 3 - WESTBAHNHOF UND U 6 GUMPENDORFER STRASSE
BESTE ANBINDUNG IN ALLE RICHTUNGEN DER STADT

Baujahr des Hauses: ca. 1899
guter Allgemeinzustand des Hauses, gepflegtes Stiegenhaus, 3 Stockwerke + DG
Lage der Wohnung: 2. Regelgeschoß ohne Lift

Zur Lage:
In bester Lage des 6. Wienergemeindebezirks, nur wenige Schritte von der belebten Mariahilfer Straße entfernt.
Urbane und entspannte Atmosphäre, Nahe zahlreichen Restaurants und Cafés und charmanten Geschäften, Schulen und Spielplätzen.

Raumaufteilung:
*zentrales, großzügiges Vorzimmer ca. 12 m2
*Toilette, künstlerisch verziert
*möblierte Küche (Induktions-Herd, 2 Backöfen, Mikrowelle, Dunstabzug, Kühlgefrierkombigerät der

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1899
Zimmer:	3
Stockwerk:	2
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	149,2 kWH/m²/Jahr
fGEE:	3,07
Boden:	Parkett
Boden:	Laminat
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Einbauküche	✔
Teilmöbliert	✔
Keller	✔
Kabel oder Sat TV	✔
Isolierfenster	✔

Marke Samsung
*sonniges Wohnzimmer ca. 28 m2
*Schlafzimmer ca. 22 m2
*Kinderzimmer / Büro, ca. 10 m2
*Badezimmer mit Dusche und Fenster und Waschmaschinenanschluß

Zur Wohnung gehört ein ca. 4,5 m2 großes Kellerabteil. Fahrräder können hofseitig abgestellt werden.

Ausstattung:
-Gasetagenheizung, Brennwertgerät
-Kunststofffenster
-Fischgrätparkettboden im Wohnzimmer, Laminatböden in den Schlafräumen und dem Vorzimmer
-Fliesen im Badezimmer, dem WC und der Küche
-Gegensprechanlage
-Raumhöhe: ca. 3 m, Räume teilweise mit abgehängten Decken
Laminatböden im Vorzimmer, dem Schlafzimmer und dem Kabinett
Granitfliesen im Badezimmer, Fliesen in der Toilette

Energieausweis:
Heizwärmebedarf (HWB): 149,2 kWh/(m²a)
Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 3,07

Wohnbeitrag:
Betriebskosten: € 186,97 zzgl. Ust, Rücklagenbetrag: € 112,39, in Summe dzt. pro Monat: € 318,06

Die Übergabe der Wohnung kann inkl. Küchenmöblierung und nach Absprache auch samt restlicher Möbel oder von Möbeln gänzlich geräumt erfolgen.

Ausgezeichnete Infrastruktur:
Shoppen in 80 Shops am Westbahnhof MO - FR bis 21 Uhr, SA bis 18 Uhr oder der längsten Einkaufstraße von Wien, der Mariahilfer Straße
Die Wiener Innenstadt sowie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind rasch zu erreichen.

Verkehrsanbindungen:
U-Bahnlinien: U 3, U 6
WESTbahn R REX CJX S50 5 6 9 18 52 60 N6 N54
Regionalbusse Vienna Airport Lines
Westbhf., Gerstnerstraße: 52 60 N54

Details:
Vom Schlafzimmer aus befindet sich eine Nische welche einen direkten Durchgang zur Küche ermöglicht. Auch

war ursprünglich eine Verbindungstüre im Schlafzimmer zum Wohnraum gegeben welche leicht wieder herzustellen wäre.

Begehrter Kaufpreis: € 450.000,-
Die Provision beträgt 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.

Nebenkosten:
Vertragserrichtungskosten:
Grundbücherliche Eintragungsgebühr: 1,1 %
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Dopplermaklertätigkeit: Ja

Ich freue mich, Ihnen diese schöne Wohnung zeigen zu dürfen.

Gerne sende ich Ihnen weitere Fotos zu und stehe für eine Besichtigung und Fragen zur Verfügung.
Für KonsumentInnen gilt:
Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.
Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Erst nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot bzw. geben wir Ihnen die Adresse bekannt, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

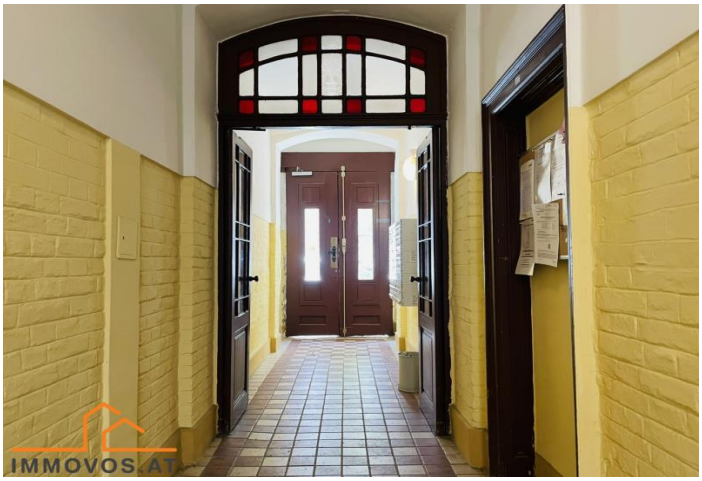
IMMOVOS.AT

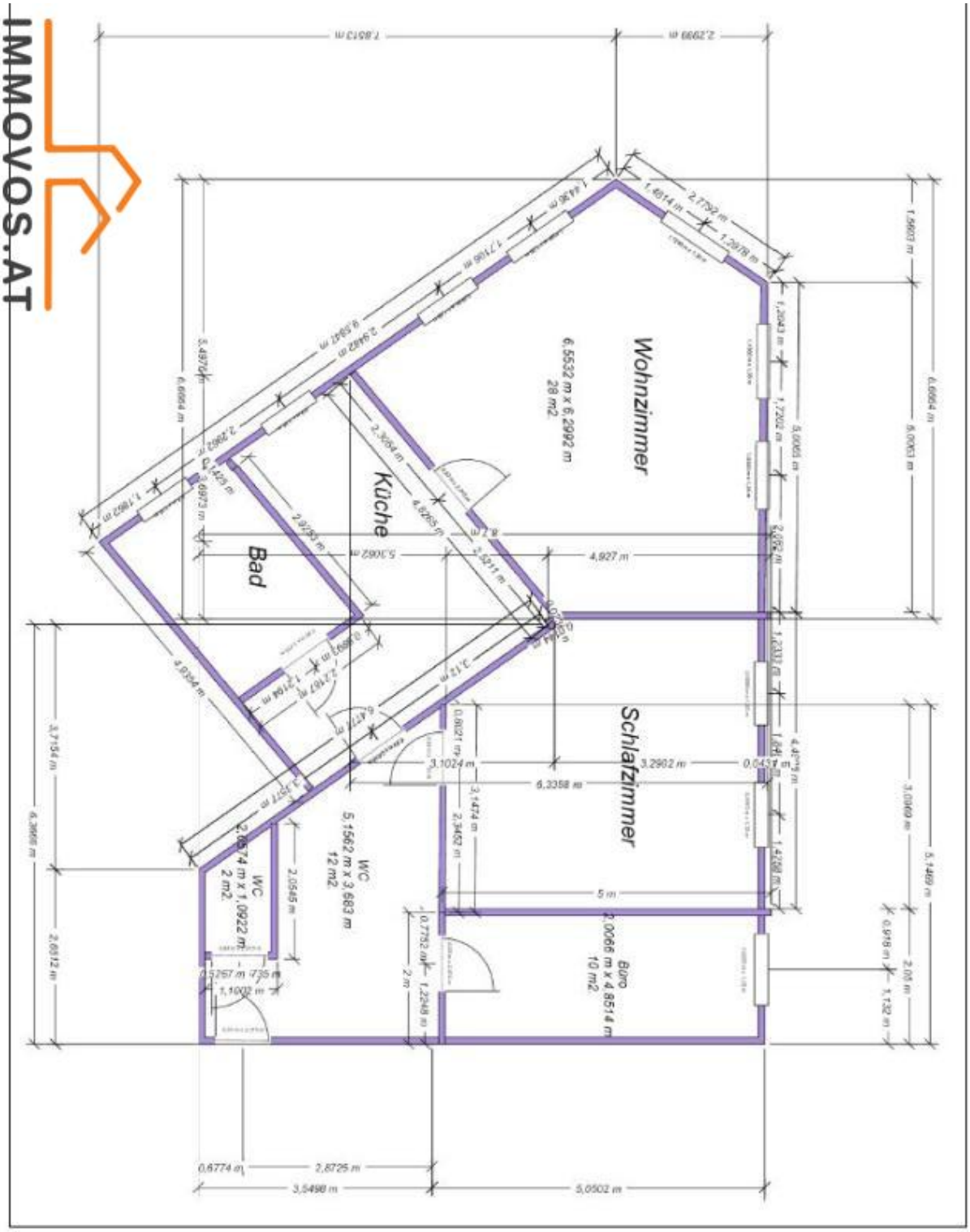
IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT


IMMOVOS.AT


IMMOVOS.AT
Wohnzimmer
6,5532 m x 6,2992 m
28 m2
Küche
Bad
Schlafzimmer
WC
2 m2
WC
5,1562 m x 3,683 m
12 m2
Büro
2,0066 m x 4,8514 m
10 m2
4,927 m
3,1024 m
3,2902 m
6,3358 m
5 m
0,6774 m
2,8725 m
3,5498 m
5,0502 m