

**PERFEKTE LAGE, HOHES STOCKWERK, WESTSEITIGE FREIFLÄCHE, SEHR SCHÖNE AUSSTATTUNG**

**. . . freundliche Stadt/Startwohnung unweit Mariahilferstraße, nur 1 Minute zu U3 Zieglergasse - gemütlich und flexibel - provisionsfrei**

Die höchst lebendige Mariahilferstraße ist die Bezirksgrenze zwischen Mariahilf und Neubau. Nur wenige Meter abseits, findet diese liebe Wohnung ihr zuhause - IHR NEUES ZUHAUSE - Besonders auffallend ist die hochwertige Ausgestaltung - sehr modern eingerichtete Küche, komplett neues Badezimmer.

Das, Anfang der 80iger erbaute Gebäude ist sieben Stockwerke hoch. Die gezogene Sonnenterrasse unter freiem Westhimmel erstreckt sich entlang von Wohnraum und Küche. Sie ist ein Paradies für kleine Gärtnereien.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren?

**Raumangebot und Ausrichtung**

Das helle Apartment im sonnigen, obersten Stock, orientiert sich durchwegs nach Westen. Der freundliche Wohnraum ermöglicht weitreichend flexible Raumgestaltung. Wohnraum mit separiertem Schlafbereich könnte die ideale Lösung darstellen (siehe Grundriss) oder wie aktuell genützt, als Wohn/Schlafraum.

Genügend Platz ist in der Küche. Der fließende Übergang von der Diele zum Essbereich, erlaubt hier gut, gleich mehrere Gäste zu bewirten. Das Vorbereiten macht bei dieser klugen Küchenausstattung garantiert jede Menge Spaß. Im eleganten Badezimmer glückt der ideale Start in einen gelungenen Tag . . .

**Ausstattung bis Zustand**

. . . hell und groß sind die Fliesen, das Highlight sind die glasdominierte und barrierefreie Riesendusche sowie das steuerbare Infrarot-Paneel. Es zeigt sich als großer Spiegel und zaubert wunschgemäß temperiertes Hautgefühl.

Im Kaufpreis inkludiert ist die moderne, tischlergeplante EINBAUKÜCHE. Mit raffiniertem Innendesign verlockt die elegante, 2-türige Kühl/Gefrierkombination - geräumig, mit Wasserspender und Eiswürfelautomat. Gekocht wird elektrisch (Induktion), das Backrohr und der Mikrowellenherd befinden sich in bequemer Höhe.

Die vollautomatische Klimaanlage sorgt ganzjährig und temperaturgesteuert für angenehmes Raumklima. Der elektrisch betriebene Kachelofen im Wohnraum ist flach und platzsparend positioniert. Die großzügigen Dachflächenfenster sind mit außenliegenden Rollos versehen.

Die Höhe der angesparten Rücklage - per 11-2018 - beträgt 311.000 Euro. Die monatliche Gesamtverschreibung 2019 beträgt 116,45 Euro, darin enthalten sind neben den Hausbetriebskosten die Kosten für Instandhaltung sowie die Verwaltungskosten.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 06-2015  
Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 68,3, Klasse (Werte von A++ bis G): C

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Mariahilf, Webgasse 38, 7. Stock/DG. Das Gebäude mit seinen 44 Wohneinheiten, profitiert durch die außerordentliche Lage. Nur ein Katzensprung zur Einkaufsmeile Mariahilferstraße und dennoch abseits des Getümmels. Keine zwei Minuten zum Shoppen und zur U3-Zieglergasse, nur einige Schritte zum täglichen Einkauf.

Öffentliche Linien in der Nähe:

U3 und U6, Straßenbahnlinien 6, 18, 52, 60, Buslinien 13A, 14A, 57A sowie die Bahnlinien der Bahnhof City (Westbahnhof) S-Bahn und Westbahn.

**Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**  
**Tel: 0664 857 757 1**  
**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4310  
**Adresse:** Webgasse 38  
**Ort:** 1060 Wien  
**Nähe:** U3 Zieglergasse

**Wohnfläche:** 41,50m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 1  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**Keller:** ca. 3m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** EUR 249.000  
**Betriebskosten:** EUR 95,40  
**Reparaturrücklage:** EUR 21,05  
**Vermittlungshonorar:** provisionsfrei für Käufer  
**Anteile:** 40/5725

**verfügbar:** kurzfristig nach Vereinbarung

**Zustand Objekt:** zeitgemäß  
**Baujahr:** ca. 1980  
**Zustand Haus:** gut  
**Geschoßanzahl:** EG + 6  
**Stockwerk:** 6. Stock/DG  
**Lift:** vorhanden  
**Himmelsrichtung:** westseitig

**HWB-Wert:** 68,3kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** C

**Lage:** sehr gute Stadtlage  
**Lärmbelästigung:** kaum spürbar  
**Verkehrsanbindung:** U3 Zieglergasse

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

Grunderwerbssteuer: 3,5%, Grundbuch Eintragung: 1,1% des Kaufpreises.

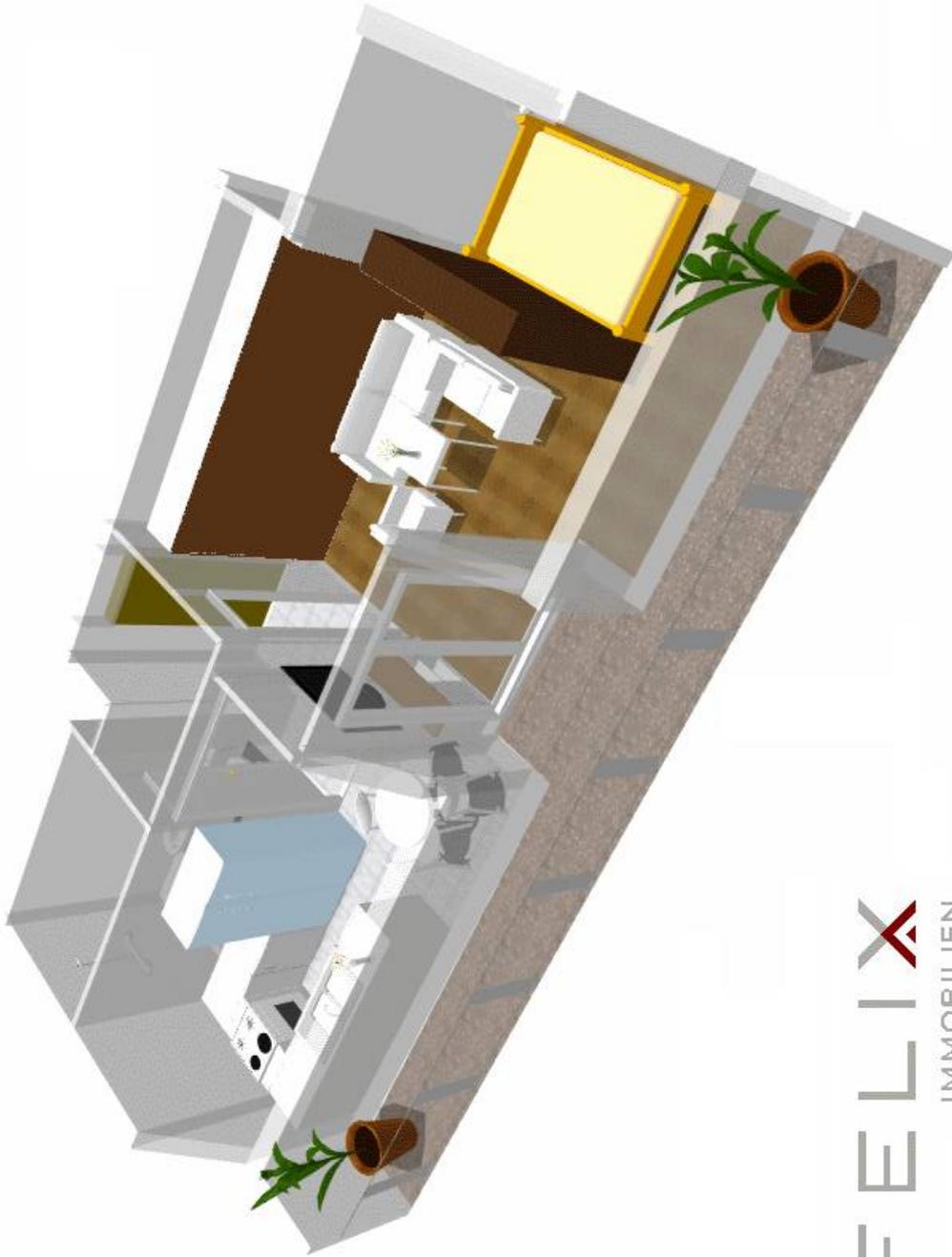
Vertragserrichtung: 2.500,- Euro (inkl. Ust) plus Barauslagen.

Maklerhonorar: 0% - Käufer bezahlt keine Provision.

Willkommen bei FELIX - wir nehmen uns viel Zeit für Sie!

Fotos zu Immobilie 21 4310

PERFEKTE LAGE, HOHES STOCKWERK, WESTSEITIGE  
FREIFLÄCHE SEHR SCHÖNE AUSSTATTUNG

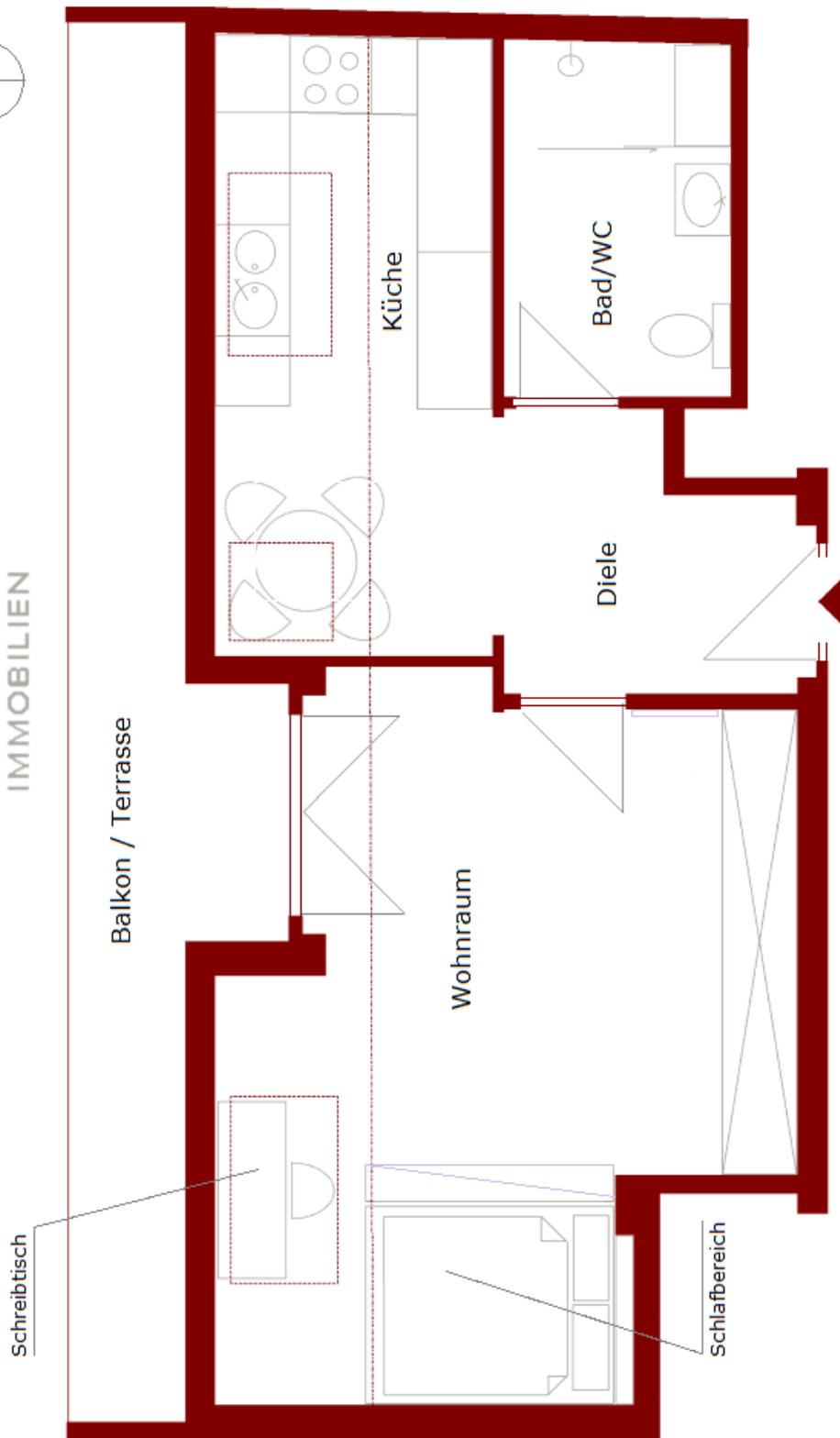
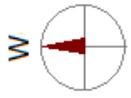


FELIX  
IMMOBILIEN









ON 21 4310

www.felix.immobilien +43 664 857 757 1

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4310

PERFEKTE LAGE, HOHES STOCKWERK, WESTSEITIGE  
FREIFLÄCHE, SEHR SCHÖNE AUSSTATTUNG

