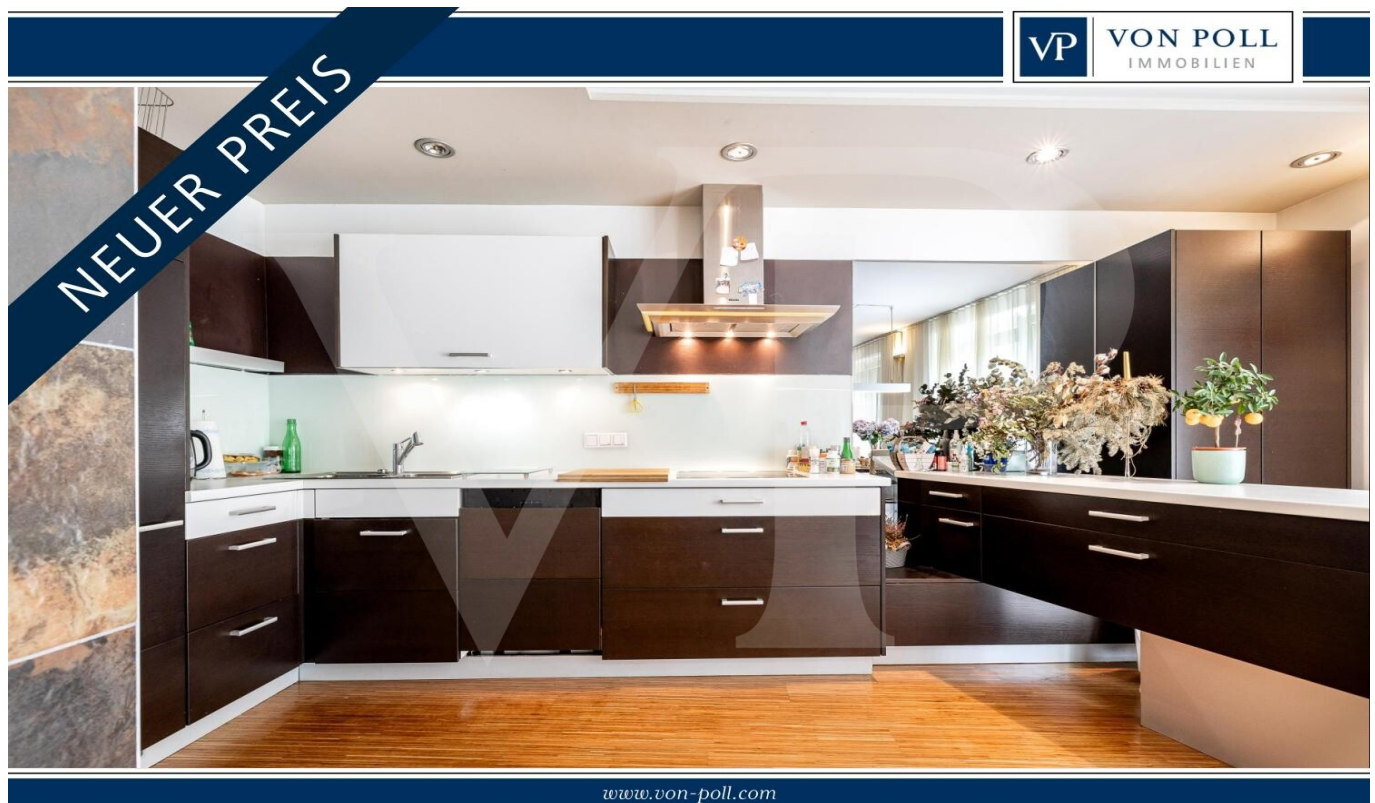


Wien, Mariahilf

Preissenkung!: Wohnen mit Blick ins Grüne

Objektnummer: 2025334520



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,5 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Auf einen Blick

Objektnummer	2025334520
Wohnfläche	ca. 102,5 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1978

Kaufpreis	545.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. gesetzl. USt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	11.04.2029	Endenergieverbrauch	507.04 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Die Immobilie



Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Die Immobilie



Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Die Immobilie



Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Die Immobilie



Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Die Immobilie



Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Die Immobilie



Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Die Immobilie



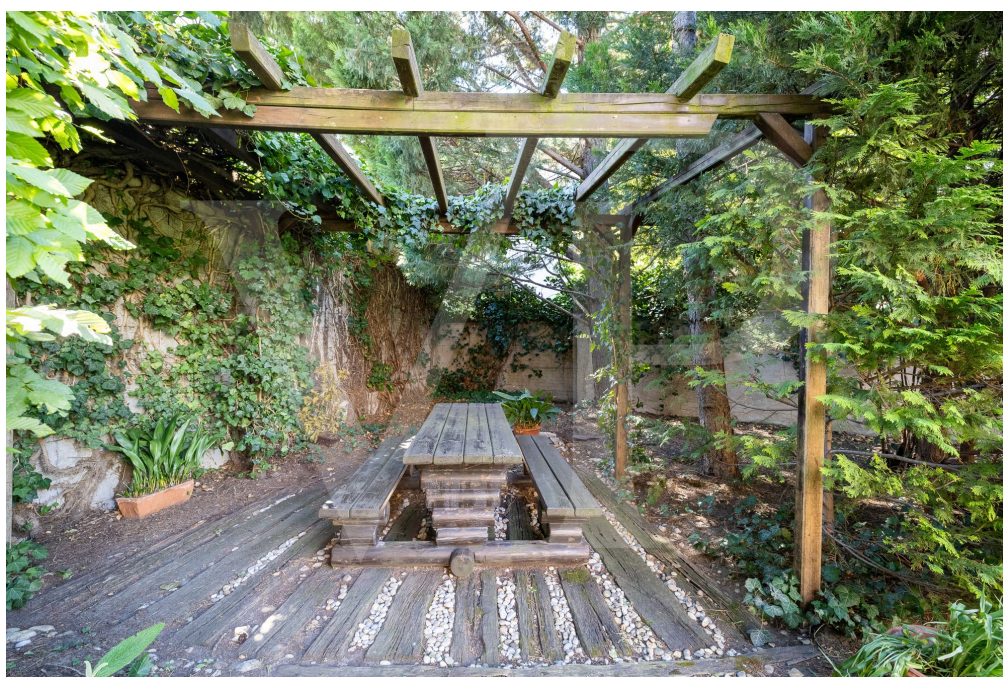
Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Die Immobilie



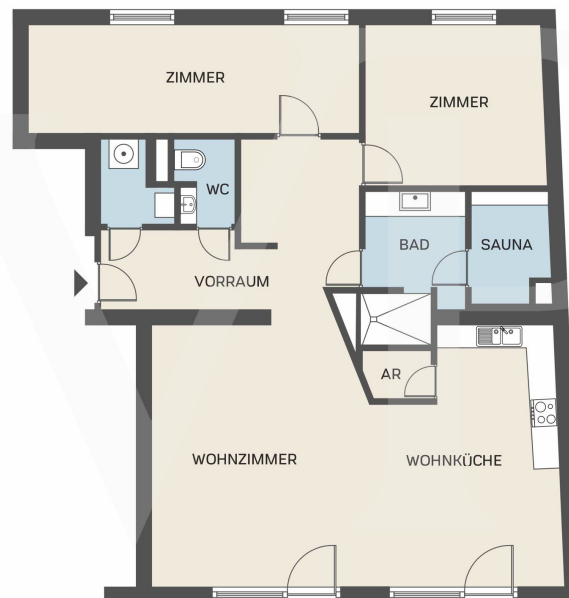
Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Die Immobilie



Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Ein erster Eindruck

Ursprünglich als 4-Zimmer Wohnung errichtet: Die ca. 102,57m² große Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses aus den 1970er Jahren und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhiger Lage, hochwertiger Ausstattung und großzügigem Raumangebot. Auf Wunsch lassen wir Ihnen die originalen Pläne und Grundrisse zukommen.

Ein besonderes Highlight ist der unverbaute Blick auf den grünen Innenhof, der über bodentiefe Terrassentüren vom Wohnbereich aus zu sehen ist. Diese großzügige Verglasung sorgt für helle, freundliche Räume und schafft eine naturnahe Wohnatmosphäre.

Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren komplett und hochwertig renoviert und präsentiert sich in ausgezeichnetem Zustand. Das Herzstück ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit maßgefertigter Tischlerküche, der viel Raum für gemeinsames Leben, Kochen und Genießen bietet.

Zwei großzügige Schlafzimmer, ein elegantes Badezimmer mit Dusche und Waschtisch, ein separates WC sowie ein praktischer Abstellraum vervollständigen das Raumangebot.

Ein absolutes Alleinstellungsmerkmal dieser Immobilie ist die eigene Sauna – ein exklusives Detail, das höchsten Wohnkomfort und Erholung im Alltag ermöglicht.

In einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens – der ruhigen Dominikanergasse im 6. Bezirk – befindet sich diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung. Die Gasse, eine charmante Seitengasse der Gumpendorfer Straße, bietet urbane Lebensqualität in ruhiger Atmosphäre. Die hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zur Mariahilfer Straße, Wiens größter Einkaufsmeile, machen diese Lage besonders attraktiv.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ideal: Die U3-Station Zieglergasse, die Buslinie 13A sowie nahegelegene Verkehrsknotenpunkte wie U4 oder der Westbahnhof ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile.

Zahlreiche Nahversorger, Cafés, Restaurants sowie kulturelle Einrichtungen wie das Haus des Meeres oder der Naschmarkt befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der nahegelegene Esterházy Park und vielfältige Freizeitangebote sorgen zusätzlich für hohe Lebensqualität.

Fazit:

Diese stilvolle Wohnung vereint urbanen Lebensstil mit Rückzugsqualität – eingebettet in eine ruhige Lage, umgeben von einem grünen Innenhof und dennoch mitten im lebendigen Mariahilf. Die durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und besondere Extras wie die private Sauna machen diese Immobilie zu einem echten Unikat in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens.

Objektnummer: 2025334520 - 1060 Wien, Mariahilf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Herten Immobilien GmbH

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: wien@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com